



सत्यमेव जयते

भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 64]

नई दिल्ली, बुधवार, मार्च 14, 2012/फाल्गुन 24, 1933

No. 64]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MARCH 14, 2012/PHALGUNA 24, 1933

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 6 मार्च, 2012

सं. टीएएमपी/40/2011-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा हल्दिया बंदरगाह-II में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि के लिए किराए की अनुसूची के निर्धारण के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निस्तारण करता है, जैसा कि इसके साथ संलग्न आदेश में दिया गया है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस सं. टीएएमपी/40/2011-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

.....

आवेदक

आदेश

(फरवरी, 2012 के 14वें दिन पारित)

यह मामला, हल्दिया बंदरगाह-II में केओपीटी की भूमि के लिए किराए की अनुसूची के निर्धारण के लिए कोलकाता पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. केओपीटी ने दिनांक 28 जुलाई, 2011 के अपने प्रस्ताव द्वारा जो मुख्य मुद्दे रखे हैं, उनका सारांश नीचे दिया गया है:
- (i) केओपीटी ने, हल्दिया बंदरगाह-II को स्थापित करने के लिए राज्य सरकार से दो मौजा नामशः शालुकखाली एवं रूपनारायणचक भूमि लगभग 162.84 एकड़ का अधिग्रहण प्राप्त किया है। इसकी अवस्थिति, हल्दिया बंदरगाह के भवनसमूह की वर्तमान स्थिति से लगभग 12 कि०मी० दूर है। संपूर्ण भूमि की घेरेबंदी की जाएगी तथा सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के अंतर्गत लाई जाएगी।
 - (ii) हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि का काफी बड़ा हिस्सा, कार्गो संचालन टर्मिनलों को बनाने के लिए आबंटित किया जाएगा, जिनमें जेटियाँ, भंडारण क्षेत्र, रेलवे मार्शलिंग यार्ड, रैक लदान यार्ड आदि होंगे। ये सभी सुविधाएँ, अभिकल्प, निर्माण, वित्त, प्रचालन एवं स्थानांतरण (डीबीएफओटी) आधार पर निजी निवेश के माध्यम से विकसित की जाएँगी। इसके अलावा, केओपीटी उक्त क्षेत्र में अन्य आबंटन भी कर सकता है।
 - (iii) इसे ध्यान में रखते हुए, हल्दिया बंदरगाह-II में केओपीटी के कब्जे में उक्त उल्लिखित भूमि का भूमि-किराया/लाइसेंस फीस निर्धारित करना, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अनुसार, एक आवश्यकता है।
 - (iv) मंत्रालय द्वारा दिनांक 13 जनवरी, 2011 के पत्र सं०-पीटी-11033/4/2009-पीटी [खंड-6.3.(1)] द्वारा जारी महापत्तनों के लिए वर्तमान भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के उपबंधों के अनुसरण में, समिति ने, जिसमें अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, एचडीसी, महाप्रबंधक (एमएंडएस), प्रबंधक (प्रशासन), प्रबंधक (वित्त), वित्त सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी, मुख्य कार्यपालक निदेशक, एचडीए, जिला अधिकारी, पूर्व मेदिनीपुर के प्रतिनिधि शामिल हैं, उक्त भूमि के लिए लीज किराए/लाइसेंस फीस की तथा आबंटन के लिए शर्तों की सिफारिश की थी।
 - (v) भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए गठित समिति ने नोट किया कि संबंधित क्षेत्र के संबंध में पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा न तो भूमि मूल्य के लिए सुलभ गणन-तालिका जारी की गई है और न ही उक्त क्षेत्र के लिए इस प्रकार के संव्यहार/सौदे के लिए निविदा-दर जारी की गई है। अतः समिति ने हल्दिया बंदरगाह-II के समीपवर्ती क्षेत्रों में हल्दिया इनर्जी लिमिटेड (सीईएस का सहायक यूनिट) द्वारा विद्युत संयंत्र की स्थापना के लिए हल्दिया विकास प्राधिकरण (एचडीए) अधिग्रहीत भूमि के सौदे पर हल्दिया बंदरगाह-II के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के उद्देश्य से एक संबद्ध सौदे के रूप में विचार किया है।
 - (vi) एचडीए द्वारा भेजे गए ब्यौरे से पता चलता है कि इसके अधिग्रहण की लागत 38.80 लाख ₹0 प्रति हेक्टेयर बैठती है। क्योंकि उक्त सौदा लगभग एक वर्ष पहले तय किया गया था, इसलिए भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, इसमें 2% प्रति वर्ष की वृद्धि करके यह सौदा 39.57 लाख ₹0 प्रति हेक्टेयर रखा गया है।
 - (vii) लगभग 162.84 एकड़ भूमि के विकास के लिए अनुमानित पूंजीगत लागत तथा प्रयोक्ता के लिए सामान्य विभिन्न सुविधाएँ जैसे सुरक्षा बंदोबस्त, पहुँच मार्ग, सीमा-दीवार, रेलवे लाइन से जुड़ाव, रेलवे मार्शलिंग यार्ड आदि, जुटाने के लिए अनुमानित लागत 96.21 करोड़ ₹0 बैठती है, जिसका ब्यौरा नीचे दिया गया है:

क्र०सं०	कार्य की मद	अनुमानित पूंजीगत लागत (करोड़ रूपयों में)
1.	मार्शलिंग यार्ड एवं प्लेटों से रेलवे पहुँच मार्ग (4×850 मीटर×470 मी=8100 मी०) अर्थात् 8.1 कि०मी०, 2.5 करोड़ प्रति कि०मी० की दर पर	20.25

2.	8.1 कि०मी० रेलवे रेलपथ के लिए, 50 मी० चौड़ाई के लिए भूमि भराव, 300 रु० प्रति वर्ग मी० की दर पर	12.15
3.	लगभग 5 कि०मी० लंबा पहुँच मार्ग, 1.5 करोड़ रु० प्रति कि०मी० की दर पर	07.50
4.	5 कि०मी० लंबे पहुँच मार्ग का भूमि-भराव, 1.5 करोड़ रु० प्रति किलो मीटर की दर पर	02.25
5.	प्रस्तावित भूमि क्षेत्र को छोड़कर सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र में आने वाली भूमि के बकाया क्षेत्र के लिए भूमि विकास लागत	13.73
6.	5 मीएसीडी पर सुरक्षा बंदोबस्त (3 कि०मी० लंबा)	07.62
7.	सुरक्षा बंदोबस्त के लिए सड़क का निर्माण (1.8 कि०मी० लंबा), 1.5 करोड़ रु० प्रति कि०मी० की दर पर	02.70
8.	3.27 कि०मी० की, अतिक्रमण की परिधि में कानसरीना के साथ साथ सुरक्षा सीमा-दीवार (3 मी० ऊँची) 13000.00 रु० प्रति मी० की दर पर	04.25
9.	मार्शलिंग यार्ड एवं लदान उप खंड के बीच रेलवे की संयोज्यता तथा उसके मार्शलिंग यार्ड को बढ़ाना (2.5 करोड़ रु० प्रति कि०मी० की दर पर 2 कि०मी०)	05.00
10.	पूर्व-व्यवहार्यता भूमि-परिक्षण	00.15
11.	अस्थायी सीमांकन पर बाड़ लगाना	00.25
12.	पत्तन का प्रशासनिक भवन (3 मंजिला भवन, जिसके प्रत्येक तल का क्षेत्र, 5,000 वर्ग फीट होगा) तथा सहायक सुविधाएँ जैसे गराज, बाड़ लगाना, सुरक्षा द्वार आदि	03.00
13.	भूमिगत नालियाँ तथा जलनिकास प्रणाली	02.00
(क)	सिविल संबंधी कार्यों पर कुल लागत (1 से 9 तक)	80.85
14.	विस्तृत इंजीनियरी एवं परियोजना पर्यवेक्षण, उक्त (क) पर 7% की दर पर	05.66
15.	उक्त 'क' पर 3% की दर से आकस्मिकताएँ	02.43
16.	100% सिविल संबंधी लागत पर 4% की दर से कार्यगत ठेका कर (उक्त 'क' पर)	03.23
17.	परियोजना लागत की 5% की दर से विविध लागत उक्त 'क'	04.04
(ख)	पर्यवेक्षण आकस्मिकता आदि (14 से 17 तक)	15.36
(ग)	कुल योग	96.21
	विकास की लागत प्रति एकड़ (रुपए लाखों में)	59.08

(viii) 39.57 लाख रु० प्रति एकड़ पर भूमि के पूंजीगत मूल्य को तथा 59.08 लाख रु० प्रति एकड़ की विकास लागत को ध्यान में रखते हुए तथा 6% के प्रतिलाभ को देखते हुए, भूमि के प्रति 100 वर्ग मीटर का मासिक किराया 1219/- रु० आता है।

3.1 समिति की सिफारिशों के आधार पर तैयार की गई हल्दिया बंदरगाह-II में केओपीटी भूमि के लिए दर-अनुसूची लागू करने का केओपीटी ने प्रस्ताव दिया है। केओपीटी के न्यासी मंडल ने, समिति द्वारा दिनांक 7 जुलाई, 2011 के संकल्प संख्या-92 के अंतर्गत की गई सिफारिशों में दी गई शर्तों के साथ, दरों को अनुमोदित कर दिया है।

3.2 तदनुसार, केओपीटी ने निम्नलिखित के लिए प्रस्ताव दिया है:

(i) भूमि:

भूमि का विवरण	किराया/लाइसेंस फीस की दर प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह
बंदरगाह का आंतरिक क्षेत्र (सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र के भीतर) (खुली भूमि)	1219/- रुपए

(ii) अन्य:

- (क) हल्दिया बंदरगाह की सांझी भूमि वाले वाटरफ्रंट के प्रयोग के लिए प्रभार, भूमि के अनुसूचित किराए/लाइसेंस फीस का 50% होगा अर्थात् 610/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।
- (ख) वे-लीव अनुमति फीस निम्न रूप में प्रभारित की जाएगी:-
- (i) अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन की लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, मलजलनिकासी लाइनें, कम वोल्टता वाली घरेलू बिजली की लाइनें, जो एकल पोल पर चलेंगी, आदि बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार 1000/- ₹0 की दर पर प्रति कैलेण्डर वर्ष अथवा उसके हिस्से के लिए प्रभारित किया जाएगा।
- (ii) उपरिशीर्ष कनवेयर्स को तथा उच्च वोल्टता वाली संप्रेषण लाइनों को टॉवर सहित, बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार, संरचनाओं की सीध में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराए के आधार पर प्रभारित किया जाएगा।
- (iii) पाइप लाइनों को बिछाने के लिए, वे-लीव प्रभार का परिगणन, उक्त उल्लिखित अनुसूचित दर/लाइसेंस फीस के आधार पर किया जाएगा, जिसके लिए हल्दिया में केओपीटी की भूमि एवं भवनों के लिए वर्तमान अनुसूचित किराए में उल्लिखित कार्यप्रणाली का अनुसरण किया जाएगा, तथा जिसे हल्दिया बंदरगाह भवनसमूह के लिए महापत्तन के लिए प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा आदेश सं0-टीएमपी/7/2010- केओपीटी द्वारा यथा अनुमोदित किया गया एवं जिसे सं0-47 दिनांक 8 मार्च, 2011 के अंतर्गत तथा वर्तमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार अधिसूचित किया गया।

(iii) टिप्पणियाँ:-

- (क) एसओआर में दी गई सभी दरें, इस किराए-अनुसूची के अनुपालन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर 2% की दर से स्वतः बढ़ जाएंगी तथा बढ़ी हुई दरें, संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित दर मानी जाएगी।
- (ख) आबंटन की अन्य शर्तें एवं निबन्धन वही रहेंगी, जैसा कि हल्दिया बंदरगाह भवन-समूह के लिए टीएमपी द्वारा आदेश सं0 टीएमपी/7/2010 केओपीटी के अंतर्गत तथा दिनांक 8 मार्च, 2011 के संकल्प संख्या 47 के अंतर्गत अधिसूचित एवं वर्तमान भूमि-नीति दिशा-निर्देशों द्वारा यथा अनुमोदित हैं।
4. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, प्रस्ताव की प्रति प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/प्रमुख कोयला आयातकों/लौह अयस्क निर्यातकों एवं भावी बोली लगाने वालों को (केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तुत) उनकी टिप्पणियाँ प्राप्त करने के लिए भेजी गई। भावी बोली लगाने वालों द्वारा की गई टिप्पणियों का केओपीटी ने जवाब भेजा है।
5. प्रस्ताव की प्रारंभिक संवीक्षा के आधार पर केओपीटी से दिनांक 19 अक्टूबर, 2011 के हमारे पत्र के अंतर्गत अनुरोध किया गया कि कुछ मुद्दों पर सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करें। केओपीटी ने दिनांक 13 जनवरी, 2012 के ईमेल द्वारा अपना जवाब प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों एवं केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए जवाबों का सारांश नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र0सं0	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केओपीटी से प्राप्त जवाब
(i)	केओपीटी को इस बात की पुष्टि करनी है कि इसका प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि-नीति के अनुरूप है तथा एमओएस के दिनांक 13 जनवरी, 2011 के पत्र सं0पीटी-11033/4/2009-पीटी के अनुसार सभी प्रमुख पत्तन न्यासों पर लागू होता है।	पुष्टि की जाती है।
(ii)	केओपीटी इस बात की भी पुष्टि करे कि केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर-संरचना, अंतिम छोर के उपयोग के अनुसार है, जैसा कि ऊपर उल्लिखित भूमि-नीति दिशा-निर्देशों में दर्शाया गया है।	पुष्टि की जाती है।
(iii)	यदि किसी मामले में वर्तमान प्रस्ताव, उक्त उल्लिखित भूमि-नीति दिशा-निर्देशों	किराए/लाइसेंस फीस की दर निर्धारित करने का वर्तमान

	में फेर-बदल करता है तो केओपीटी को उसके विवरण तथा उसके कारण प्रस्तुत करने होंगे।	प्रस्ताव, भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार है।
(iv)	प्रशुल्क भरने वाले फार्म नामशः फार्म-1, फार्म-2ए एवं फार्म-2बी जो संपदा किराया के संशोधन के प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित है, वह प्रस्ताव के साथ संलग्न नहीं हैं। केओपीटी को उक्त फार्म, अपेक्षित व्यौरों के साथ, यथाविधि भरकर, प्रस्तुत करना है।	प्रशुल्क भरने वाले फार्म नामशः फार्म-1, फार्म-2ए एवं फार्म-2बी, यथाविधि भरे हुए, संलग्न हैं।
(v)	केओपीटी ने उल्लेख किया है कि इसने राज्य सरकार से लगभग 162.84 एकड़ भूमि का अधिग्रहण/कब्जा प्राप्त किया है। इस संबंध में केओपीटी को उक्त भूमि के लिए केओपीटी द्वारा अदा किया गया वास्तविक मूल्य प्रस्तुत करना है।	<p>112.25 एकड़ भूमि के संबंध में</p> <p>(i) एक बारगी अदायगी -15.94 करोड़ ₹0</p> <p>(ii) नाम-परिवर्तन फीस -3.37 लाख ₹0</p> <p>(iii) वार्षिक भूमि राजस्व देय -9.68 लाख ₹0</p> <p>50.59 एकड़ भूमि के संबंध में</p> <p>(i) एक बारगी अदायगी -6.94 करोड़ ₹0</p> <p>(ii) नाम-परिवर्तन फीस -1.52 लाख ₹0</p> <p>(iii) वार्षिक किराया देय -2.02 लाख ₹0</p>
(vi)	प्रस्तावित दरों को लगाने से हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के आबंटन से इसके द्वारा अर्जित किए जाने वाले अतिरिक्त वार्षिक राजस्व की मात्रा प्रस्तुत की जाए। इस संबंध में यह नोट करने योग्य है कि केओपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्ताव का नवम्बर, 2010 में निपटान करते समय, हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के आबंटन से केओपीटी द्वारा अर्जित की जाने वाली अनुमानित अतिरिक्त आय का पूर्वानुमान नहीं लगाया गया था, अतः इसे गुणांकित नहीं किया गया है ताकि केओपीटी को उस समय दी गई प्रतिशतता वृद्धि निकाली जा सके। अतः केओपीटी को नवम्बर, 2010 में अनुमोदित दरों के वर्तमान मान में उपयुक्त समायोजन प्रस्तावित करना है ताकि केओपीटी को राजस्व तटस्थ स्थिति सुनिश्चित की जा सके।	<p>वर्तमान प्रस्ताव, दरों के निर्धारण के लिए तथा हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के उपयोग के लिए एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत शर्तों के लिए है। वर्तमान मामले में, जैसा कि फार्म-1 में उल्लेख किया गया है, भूमि का काफी बड़ा हिस्सा सफल बीओटी आपरेटरों द्वारा पत्तन संबंधी सुविधाएँ जुटाने के लिए काम में लाया जाएगा। भूमि का बकाया हिस्सा उपयोगिता सेवाओं, जैसे बंध की सुरक्षा, सामान्य प्रयोक्ता रेलवे यार्ड, सड़कें, कार्यालय पर्यावरणीय सुरक्षा संबंधी उपाय आदि की स्थापना के लिए उपयोग में लाया जाएगा। इसके अलावा, कुछ भूमि, भविष्य के लिए तथा हल्दिया बंदरगाह-II की वृद्धि के अनुरूप रिजर्व में रखी जाएगी। वर्तमान संकेतों के अनुसार प्रत्येक पीपीपी टेके का पंचाट 2012-13 के अंत तक दिए जाने की आशा है। स्वाभाविक है कि पत्तन संबंधी सुविधाओं आदि को विकसित करने के लिए इसके बाद, 2/3 वर्ष अपेक्षित होंगे।</p> <p>वर्तमान प्रस्ताव से संबंधित राजस्व संबंधी आय, व्यय तथा नियोजित पूंजी का ब्यौरा फार्म-2ए एवं फार्म-2बी, में क्रमशः प्रस्तुत किया गया है। यह देखा जा सकता है कि केवल संपदा किराए से आय के आधार पर नियोजित पूंजी पर रिटर्न, 16% के अनुमेय रिटर्न के दायरे में है। ऐसा होने के कारण प्रस्तावित दर का अनुमोदन, केओपीटी के राजस्व की तटस्थ स्थिति में बाधा नहीं डालेगा।</p> <p>इस संबंध में यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उक्त फार्म-2ए एवं 2बी में उल्लिखित आय, व्यय तथा नियोजित पूंजी, दरों के मान में संशोधन के लिए एवं दर</p>

319 40/12-2

15

		की अनुसूची, जिसे टीएमपी ने अभी हाल ही में अंतिम रूप दिया है, के प्रस्ताव में केओपीटी द्वारा शामिल नहीं किया गया था।
II	भूमि का मूल्य-निर्धारण	
(i)	2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड-6.3 (i) में यह विनिर्धारित है कि पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए विभिन्न कारकों को गिना जाना है। प्रस्ताव से यह देखा जा सकता है कि केओपीटी ने, हल्दिया बंदरगाह-II के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के उद्देश्य से उपयुक्त लेन-देन के रूप में हल्दिया बंदरगाह-II के निकटवर्ती क्षेत्र में हल्दिया इनर्जी लिमिटेड (सीईएससी की सहायक इकाई) द्वारा विद्युत संयंत्र की स्थापना के लिए हल्दिया विकास प्राधिकरण (एचडीए) द्वारा अधिग्रहीत भूमि के संबंध में लेन देन को इस आधार पर स्वीकार किया है कि विषयगत क्षेत्र के संबंध में पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा जारी भूमि मूल्य के लिए न तो कोई सुलभ गणन-तालिका प्रकाशित की गई है और न ही उक्त क्षेत्र के लिए इसी प्रकार के लेन देन के लिए कोई निविदा-दर उपलब्ध है। इस संदर्भ में केओपीटी निम्नलिखित जानकारी प्रस्तुत करे	
	(क) 2010 के भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.3 (i) (a) (ii) में यह विनिर्धारित है कि पत्तन के पास ही पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन की औसत दर, भूमि के बाजार मूल्य के मूल्य निर्धारण के लिए एक प्रमुख कारक है। अतः केओपीटी को हल्दिया बंदरगाह-II क्षेत्र के पास ही पिछले तीन वर्षों के दौरान पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन देन प्रस्तुत करना है।	हल्दिया बंदरगाह-II के पास ही हाल ही में औद्योगिक प्रयोजन के लिए हुए भूमि के वास्तविक लेन-देन के आधार पर प्रस्तावित दरें निकाली गई हैं। इसी प्रकार का कोई अन्य प्रासंगिक लेन-देन हाल ही के समय में हल्दिया बंदरगाह-II के समीपवर्ती क्षेत्र में नहीं हुआ है। टीएमपी, प्राइसवाटरहाउस की रिपोर्ट को देखे, जिसने हल्दिया में केओपीटी की भूमि के मूल्य का निर्धारण किया था। यह देखा जा सकता है कि उक्त परामर्शदाता को आवासीय भूमि के लेन-देन के आधार पर अपनी रिपोर्ट तैयार करनी पड़ी क्योंकि औद्योगिक प्रयोजन के लिए कोई लेन-देन हुआ ही नहीं था। आवासीय लेन-देन से ही परामर्शदाता को औद्योगिक प्रयोजन की दृष्टि से संभावित लेन-देन की दर निकालनी पड़ी।
	(ख) 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.3 (i) (a) (IV) में यथा विनिर्धारित अनुमोदित मूल्य निर्धारक को नियुक्त करके हल्दिया बंदरगाह में भूमि के बाजार मूल्य को केओपीटी ने क्यों नहीं निकाला, इसका कारण बताया जाए।	टीएमपी को मालूम ही है कि भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए विभिन्न विकल्पों की जांच-पड़ताल करने के बाद हल्दिया में केओपीटी के लिए भूमि के मूल्यांकन के लिए केओपीटी द्वारा नियुक्त परामर्शदाता (प्राइसवाटरहाउस) पत्तन भूमि के पास ही प्रासंगिक लेन देन से सर्वाधिक केवल एक कारक का उपयोग कर सका। प्राइसवाटरहाउस, समीपवर्ती भूमि के प्रासंगिक औद्योगिक लेन देन को प्राप्त करने में भी सफल नहीं रहा, अतः उसे आवासीय मूल्य से औद्योगिक मूल्य निकालने के लिए

		गणितीय मॉडल का उपयोग करना पड़ा। यह भूमि दूरवर्ती जगह पर स्थित है। तथापि, औद्योगिक प्रयोजन से सम्बन्धित एक लेन देन हाल ही में हुआ है, जिसे केओपीटी ने, किराए/लाइसेंस फीस की अनुसूचित दर को प्रस्तावित करने के उद्देश्य से हल्दिया बंदरगाह-II के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए उपयोग किया है।
	(ग) हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए गठित समिति की रिपोर्ट की प्रति, जो प्रस्ताव के साथ लगाई गई है, यह बताती है कि एचडीए द्वारा हल्दिया बंदरगाह-II के समीप ही भूमि के अधिग्रहण की कुल लागत 39.56 करोड़ रुपये है। तथापि, 39.56 करोड़ रुपये पर एचडीए द्वारा 101.97 एकड़ भूमि के अधिग्रहण की लागत के समर्थन में केओपीटी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज की प्रति, केवल अधिग्रहण की अनुमानित लागत को बताती है। इसलिए केओपीटी को वह दस्तावेज प्रस्तुत करना चाहिए जो एचडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण की वास्तविक लागत को दर्शाए तथा वह प्रस्तावित दरों को, यदि आवश्यक हो, उपयुक्त ढंग से मशोधित करे।	भूमि के अधिग्रहण को प्राप्त करने से पूर्व निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, भूमि के अधिग्रहण से संबंधित राज्य सरकार द्वारा अनुमानित राशि तथा अपेक्षा करने वाली संस्था (आरबी) के सम्मुख रखी गई राशि ही वास्तव में वह राशि है, जो आरबी द्वारा राज्य सरकार को अदा की जानी है। अतः 39.56 करोड़ रुपये की राशि ही वास्तविक राशि है जो आरबी (एचडीए) द्वारा देय वास्तविक राशि है।
	(घ) एचडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण की लागत के समर्थन में केओपीटी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज की प्रतियों से यह पता चलता है कि भूमि का क्षेत्रवार विस्तृत मूल्यांकन, कॉलम 1 से 3 तक में दर्शाया गया है तथा भूमि का कुल बाजार मूल्य कॉलम 4 में दर्शाया गया है। केओपीटी को यह बताना है कि हल्दिया बंदरगाह-II में भी भूमि के संबंध में उर्मी प्रकार का भू-मूल्यांकन क्यों नहीं किया गया।	कुल 162.84 एकड़ भूमि में से 112.25 एकड़ भूमि, राज्य सरकार के आवास विभाग के कब्जे में थी तथा बकाया भूमि राज्य सरकार के कब्जे में थी। तदनुसार, राज्य सरकार को कोलकत्ता पत्तन न्यास के लिए भूमि का अधिग्रहण नए सिरे से नहीं करना पड़ा। इसलिए, भूमि का उसी प्रकार से मूल्यांकन संभव नहीं था, जैसा कि एचडीए के लिए किया गया।
	(ङ) केओपीटी सहित कुछ महापत्तन न्यासों के लीज किराया संशोधन प्रस्तावों को अंतिम रूप देने समय, प्राधिकरण ने अनुभव किया कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि वह, महापत्तनों के लिए जारी किए गए भूमि-नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अंतर्गत बाजार-मूल्य का मूल्यांकन करे तथा उस विकल्प के आधार पर लीज किराया निकाले, जो उसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो। अतः केओपीटी को भूमि-नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि संपदा के बाजार-मूल्य का मूल्यांकन करना है तथा उस विकल्प के आधार पर लीज किराया निकालना है, जो उसके लिए सबसे ज्यादा लाभदायक है।	मद-वार ब्यौरा इस प्रकार है 1. राज्य सरकार द्वारा प्रकाशित संबंधित क्षेत्र के लिए कोई सुलभ गणन-तालिका नहीं है। 2. हल्दिया बंदरगाह-II के संबंधित क्षेत्र में कोई निविदा दर उपलब्ध नहीं है। टीएएमपी इस बात से परिचित है कि मैसर्स प्राइसवाटरहाउस ने हल्दिया एवं कोलकत्ता में केओपीटी की भूमि के भू-मूल्यांकन संबंधी अपनी रिपोर्ट में उल्लेख किया है कि एचडीसी द्वारा प्राप्त की गई निविदा सबधी कुछ दरें, हल्दिया बंदरगाह-II के भवनसमूह की वर्तमान अवस्थिति के परिप्रेक्ष्य में भूमि-मूल्यांकन का सही मायने में प्रतिनिधित्व नहीं करती हैं। इस स्थिति में कोई परिवर्तन नहीं आया है। 3. केओपीटी ने हल्दिया बंदरगाह-II के पास ही पंजीकृत वास्तविक प्रामाणिक लेन देन का उपयोग किया है। 4. परामर्शदाता को नियुक्त न करने का कारण पूर्ववर्ती

		पैराग्राफ में विस्तारपूर्वक बताया जा चुका है।
	(च) केओपीटी को इस बात की पुष्टि करनी है कि हल्दिया बंदरगाह-II से संबंधित, संपूर्ण क्षेत्र के लिए भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए उक्त उल्लिखित भूमि के लेन देन का क्या यह एकमात्र प्रतिनिधि कारक लेन देन है।	पुष्टि की जाती है। ऐसा होने का कारण यह है कि हल्दिया बंदरगाह-II उस भूमि के नजदीक स्थित है, जिसका लेन देन मूल्य 2010 में लिया गया था तथा जहाँ एक औद्योगिक यूनिट स्थापित किया जाना है।
(ii)	केओपीटी ने कार्गो संचालन टर्मिनलों, जिनमें जेट्टियाँ, भण्डारण क्षेत्र, रेलवे मार्शलिंग यार्ड, रोक लदान यार्ड आदि शामिल हैं, के निर्माण के लिए हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के पर्याप्त हिस्से के आवंटन की परिकल्पना की है। तथापि, एचडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण से संबंधित केओपीटी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज की प्रति बताती है कि उक्त भूमि, छोटे, मझले एवं बड़े आकार के उद्योगों एवं रेलवे कॉरिडोर के प्रयोजन के लिए हैं। अंतिम छोर तक के उपयोग में अंतर होने के कारण केओपीटी को यह बताना है कि हल्दिया बंदरगाह-II के लिए भूमि के मूल्य का निर्धारण करने के लिए एचडीए के भूमि के मूल्य से संबंधित लेन देन को कैसे आधार बनाया जा सकता है।	भूमि नीति, पत्तन से संबंधित भूमि के बाजार-मूल्य के निर्धारण की परिकल्पना करती है, जहाँ से 6% की रिटर्न पर किराया निश्चित किया जाना है। भूमि के बाजार-मूल्य का मूल्यांकन, वास्तविक औद्योगिक लेन देन के आधार पर किया गया है, जो हल्दिया बंदरगाह-II के समीपवर्ती क्षेत्रों में लेन देन हुआ है। उसी क्षेत्र में पत्तन के प्रयोजन के उपयोग की दृष्टि से इसे उपयुक्त बनाने के लिए केओपीटी द्वारा खर्च की जाने वाली प्रस्तावित राशि इसमें जोड़ी गई है। सकल कुल मूल्य, किराए के मूल्यांकन के लिहाज से बाजार-मूल्य माना गया है। अतः केओपीटी ने औद्योगिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए एचडीए द्वारा खर्च की गई अधिग्रहीत लागत को ही हल्दिया बंदरगाह-II के लिए भूमि के मूल्य को निर्धारित करने के लिए आधार नहीं माना है।
(iii)	इसके अलावा, भूमि के मूल्य में कुछ छूट को गुणांक में लेने के बाद, एचडीए द्वारा 101.97 एकड़ भूमि के अधिग्रहण की अनुमानित लागत 39.56 करोड़ ₹0 है। इसके अलावा, भूमि के अनुमानित मूल्य में, मकानों के मूल्य, वृक्षों एवं पौधों बराज, सोलेटियम, निहित भूमि मूल्य, अतिरिक्त मुआवजा, बरगा मुआवजा हटाने पर लागत तथा अन्य प्रशासनिक एवं विधिक प्रभावों की अभिवृद्धि को भूमि की अनुमानित लागत में शामिल किया गया है। इस संबंध में केओपीटी को यह पुष्टि करनी है कि हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि, भूमि के मूल्य में, जैसा कि एचडीए द्वारा उल्लिखित है, उक्त अपवर्जन की पात्र होगी तथा अनुमानों में मानी गई अतिरिक्त लागत एवं हल्दिया बंदरगाह-II के लिए इस प्रकार की अतिरिक्त लागत की सार्थकता का औचित्य प्रस्तुत करना होगा।	जैसा कि पहले बताया जा चुका है कि 162.84 एकड़ की संबंधित भूमि काफी लंबे समय से राज्य सरकार के कब्जे में खाली पड़ी हुई थी। 162.84 एकड़ भूमि में से 50.59 एकड़ भूमि राज्य सरकार के पास निहित थी तथा बकाया भूमि राज्य सरकार द्वारा काफी पहले अधिग्रहीत की गई थी। 112.25 एकड़ बकाया भूमि के लिए राज्य सरकार से लागत ब्यौरा प्राप्त करना संभव नहीं है क्योंकि इसने काफी समय पहले इसे अधिग्रहीत किया था। केओपीटी ने समीपवर्ती भूमि के संबंध में एचडीए की हाल ही में अधिग्रहीत लागत को हल्दिया बंदरगाह-II की भूमि के बाजार मूल्य की मूल्य-निर्धारण करने के लिए प्रतिनिधि के रूप में उपयोग किया है।
III	भूमि के विकास के लिए लागत:	
(i)	केओपीटी को दस्तावेजी प्रमाणों के साथ वह आधार प्रस्तुत करना है, जो 162.84 एकड़ भूमि को विकसित करने के लिए परिकल्पित प्रत्येक कारक के कार्य की मात्रा एवं लागत का तथा सामान्य प्रयोक्ता के लिए विभिन्न सुविधाएँ जैसे कि सुरक्षा बंदोबस्त, पहुँच मार्ग, सीमा-दीवार, रेलवे लदान से सयोज्यता, रेलवे मार्शलिंग यार्ड आदि का सृजन करने का औचित्य सिद्ध कर सके।	केओपीटी ने सिविल संबंधी कार्यों की विभिन्न मदों के लिए लागत संरचना की गणना से संबंधित ब्यौरे प्रस्तुत किए हैं। व्यवहार्यता रिपोर्ट की प्रति, जो पत्र के साथ अनुलग्नक-2 के रूप में लगाई गई बताई गई है, संलग्न नहीं पाई गई है। तथापि, हल्दिया बंदरगाह-II में पर्याप्त परियोजनाओं से सबाधत अपफ्रंट प्रशुल्क प्रस्ताव के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई व्यवहार्यता रिपोर्ट का खंड 8.2 केओपीटी द्वारा खर्च की जाने वाली लागत का उल्लेख करता है, जिससे सामान्य प्रयोक्ता के लिए सुविधाएँ जुटाई जानी हैं।
(ii)	केओपीटी को पुष्टि करनी है कि हल्दिया बंदरगाह-II के विकास के लिए किए जाने वाले सिविल संबंधी कार्यों के लिए लागत-संरचना के अनुमान में माने	दर का विश्लेषण, दरों की वर्तमान पीडब्ल्यूडी अनुसूची एवं प्रचलित बाजार दरों पर आधारित है।

	गए सिविल संबंधी कार्य के प्रत्येक घटक की यूनिट लागत क्या प्रचलित बाजार दर को दर्शाती है।	
(iii)	केओपीटी को यह स्पष्ट करना है कि क्या लीज किराए के मूल्यांकन के लिए भूमि की विकास लागत का गुणांकन, 2010 की भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के अनुरूप है।	जी, हाँ। 2010 के भूमि-नीति दिशा-निर्देश के खंड 6.3 (i) (v) में यह प्रावधान है कि किसी अन्य सार्वक गुणांक जो पत्तन द्वारा पहचाना गया हो, को पत्तन की भूमि के मूल्य के निर्धारण के लिए मदद नजर रखी जाए।
IV.	हल्दिया बंदरगाह-II के लिए प्रस्तावित किराया	
(i)	केओपीटी ने 1219/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की एकसमान दर प्रस्तावित की है। 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.3 (i) (ई) में यह विनिर्धारित है कि एसओआर में, भूमि के अंतिम छोर के उपयोग के प्रयोजन के अनुसार, परिवर्तन होना चाहिए, जैसा कि पत्तन की भूमि उपयोग योजना में दर्शाया गया है। पत्तन के अंतिम छोर के उपयोग की योजना को ध्यान में रखते हुए, हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के लिए विभेदक लीज किराया केओपीटी को प्रस्तावित करना है। यह नोट करने योग्य है कि हल्दिया में केओपीटी की भूमि के लिए किराया अनुसूची भी, आवासीय क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, वाणिज्यिक क्षेत्र, बंदरगाह आंतरिक क्षेत्र आदि के लिए विभेदक दरें निर्धारित करती है।	हल्दिया बंदरगाह-II के लिए संपूर्ण भूमि, सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र में प्रस्तावित की गई है। इसलिए केओपीटी ने हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के लिए 1219/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की एक दर प्रस्तावित की है।
(ii)	केओपीटी को अनिवार्य उपयोगिता सेवाओं के लिए 1000/- ₹0 प्रति कैलेण्डर वर्ष में प्रस्तावित वे-लीव प्रभार निकालने के लिए आधार एवं कार्यप्रणाली प्रस्तुत करनी है।	हल्दिया में इस प्रकार के वे-लीव प्रभारों के लिए केओपीटी की भूमि एवं भवनों का वर्तमान किराया-अनुसूची 1438/- ₹0 प्रति कैलेण्डर वर्ष अथवा उसके हिस्से के लिए है। हल्दिया बंदरगाह-II के लिए प्रस्तावित दर, अपेक्षाकृत कम रखी गई है क्योंकि हल्दिया बंदरगाह-II में परियोजना के हरितक्षेत्र के कारण ऐसा किया गया है। क्योंकि वहाँ, अनिवार्य उपयोगिता सेवा सुविधा आज की तारीख में उपलब्ध नहीं है।
(iii)	पाइप लाइनें बिछाने के लिए वे-लीव प्रभारों के संदर्भ में केओपीटी ने एक शर्त का प्रस्ताव दिया है कि वे-लीव प्रभारों का परिगणन, प्रस्तावित किराया अनुसूची के आधार पर हल्दिया में दिनांक 19 जनवरी, 2011 के आदेश के अंतर्गत केओपीटी की किराया अनुसूची में दी गई कार्यप्रणाली का अनुसरण करते हुए, किया जाएगा। यह वरीय है कि हल्दिया के किराए की अनुसूची के संदर्भ की आवश्यकता के बिना हल्दिया बंदरगाह-II के लिए स्वावलंबी किराया अनुसूची हो। इस प्रकार से, केओपीटी को हल्दिया में केओपीटी की किराया अनुसूची में इस संबंध में निर्धारित शर्तों के अनुरूप पाइप लाइनों के लिए वे-लीव प्रभार लगाने को नियमित करने के लिए उपयुक्त शर्त प्रस्तावित करनी है।	हल्दिया में केओपीटी की वर्तमान किराया अनुसूची में इस संबंध में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप हल्दिया बंदरगाह-II में पाइप लाइनों के लिए वे-लीव प्रभारों के परिगणन की प्रस्तावित कार्यप्रणाली नीचे दी जाती है “कच्चे तेल, पीओएल उत्पादों एवं भूमि के ऊपर अथवा नीचे अन्य तरल कार्गो को ले जाने वाली पाइप लाइनों को बिछाने के लिए वे-लीव लाइसेंस फीस निम्न रूप में प्रभावित की जाएगी: वे-लीव प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइप लाइन द्वारा घेरे गए क्षेत्र का परिगणन, उन पाइप लाइनों के व्यास एवं चौड़ाई पर आधारित होगा। बहुपरत वाली पाइप लाइन स्टैकों की स्थिति में, बहुपरत वाली पाइपलाइन स्टैकों द्वारा घेरा गया भौतिक क्षेत्र माना जाएगा तथा प्रत्येक उपयोक्ता को उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइन के व्यास एवं चौड़ाई के आधार पर यथा-अनुपात बिल दिया जाएगा। सड़क, रेल, जेटियों आदि के साथ बांटे गए क्षेत्र के संबंध में प्रत्येक प्रयोक्ता को संबंधित क्षेत्र के 50% के लिए यथा

		<p>अनुपात बिल यह अनुमान लगाते हुए दिया जाएगा कि उनके पास भूमि का संपूर्ण कब्जा नहीं है, केवल उन्हें "रास्ते का अधिकार" प्राप्त है। जहाँ तक भूमिगत लाइनों का संबंध है, यदि प्रयोक्ता यह सिद्ध करता है कि भूमिगत पाइप लाइनों से ऊपर का सतही क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके कब्जे में नहीं है तो इस प्रकार की पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र, वे-लीव प्रभार लगाने के प्रयोजन की दृष्टि से उत्पाद के व्यास एवं चौड़ाई के 50% तक गिना जाएगा।</p> <p>उपरिशीर्ष कनवेयर्स एवं उच्च वोल्टता वाली सप्लाय लाइनों एवं टॉवर्स का अनुमति प्रदान करने के लिए, वे-लीव लाइसेंस फीस, संरचना की सीध में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित दर के आधार पर प्रभारित की जाएगी।"</p>
(iv)	<p>निजी निवेश के माध्यम से डीबीएफओटी आधार द्वारा विकसित किए जाने वाले कार्गो संचालन टर्मिनलों के निर्माण के लिए हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के पर्याप्त हिस्से के आबंटन के अलावा, केओपीटी उक्त क्षेत्र में अन्य आबंटन करने की भी परिकल्पना करता है। इस संदर्भ में, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि 2010 की भूमि नीति दिशा-निर्देश यह विनिर्धारित करता है कि निविदाओं को आमंत्रित करके प्रतिस्पर्धी बोली लगाने की प्रक्रिया के माध्यम से भूमि का आबंटन किया जाए। यह संभव है कि निविदा/बोली लगाकर दरें प्राप्त की जा सकती हैं, जो अनुसूचित दरों की अनुसूची से अधिक हो सकती हैं। ऐसी स्थिति में, यह सलाह दी जाती है कि अब निश्चित किए जाने वाले किराए की दरें, शीघ्र पुनः समायोजित की जाएँ, बजाए इसके कि पाँच वर्ष की निर्धारित वैधता अवधि बीत जाने पर दरों के संशोधन के लिए प्रतीक्षा करना। इस प्रकार का समायोजन सार्थक होगा, क्योंकि प्रारंभिक दरें, संबंधित भूमियों के उचित मूल्यांकन के आधार पर किन्तु कुछ अन्य भूमियों के लिए एचडीए द्वारा प्राप्त किए गए मूल्यों का बाह्य आकलन करके निकाली जाती हैं। कृपया इस पर टिप्पणी करें।</p>	<p>केओपीटी, हरित-क्षेत्र परिदृश्य को सामने रखकर पीपीपी आधार पर पतन संबंधी सुविधाओं का सृजन करने के लिए हल्दिया बंदरगाह-II में अधिगृहीत क्षेत्र को विकसित करना चाहता है।</p> <p>रियायती करार पर हस्ताक्षर होने (2012 के अंत से 2013 तक) की तारीख से यह परियोजना लगभग 3 वर्षों में पूरी होगी। अन्य प्रयोजनों के लिए भूमि आबंटन की मांग जोर पकड़ेगी। उस समय तक अगला संशोधन ड्यू हो जाएगा। इसके अलावा, हमें भूमि किराया/लाइसेंस फीस का इस समय निर्धारण करना है ताकि प्रस्तावित डीबीएफओटी परियोजना के लिए अपफ्रंट प्रशुल्क तैयार किया जा सके। प्रसंगवश, अपफ्रंट प्रशुल्क प्रस्ताव, प्रस्तावित भूमि-किराया/लाइसेंस फीस के साथ टीएएमपी को पहले से ही सौंपा जा चुका है। अतः बंदरगाह-II भूमि के संबंध में भूमि किराया/लाइसेंस फीस निर्धारित करने के लिए निविदा दरों को तैयार करने की प्रतीक्षा नहीं कर सकते।</p>
V	<p>हल्दिया बंदरगाह-II के लिए किराए की अनुसूची को नियमित करने वाली शर्तें</p> <p>केओपीटी ने अपने प्रस्तावित मसौदा किराया अनुसूची में सामान्य शर्तें प्रस्तावित की हैं, जिसमें कहा गया है कि आबंटन अन्य शर्तें एवं निबन्ध वही रहेंगे, जैसा कि एचडीसी के लिए प्राधिकरण द्वारा आदेश सं०-टीएएमपी/7/2010-केओपीटी के अंतर्गत राजपत्र सं०-47 द्वारा अनुमोदित किए गए हैं तथा वर्तमान भूमि नीति के दिशा-निर्देशों के अनुसार हैं। तथापि, हल्दिया में भूमि के आबंटन के लिए जनवरी, 2011 के प्रशुल्क आदेश के अंतर्गत निर्धारित शर्तों में वर्तमान लीजों एवं लाइसेंसों के लिए लीज अथवा लाइसेंस फीस नियमित करने वाली शर्तें शामिल हैं। तथापि, हल्दिया बंदरगाह-II के मामले में, यह नए लीज/लाइसेंस के आधार पर भूमि के आबंटन का मामला होगा। इसके अलावा, हल्दिया के लिए अनुमोदित शर्तों में आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए बंदरगाह के आंतरिक क्षेत्र में भूमि के आबंटन को नियमित करने वाली शर्तें तथा बंदरगाह के आंतरिक क्षेत्र के अलावा अन्य को नियमित करने वाली शर्तें शामिल हैं। उक्त को ध्यान में रखते हुए, यह विवेकपूर्ण न होगा कि एक व्यापक शर्त हो,</p>	<p>हल्दिया बंदरगाह-II में केओपीटी की भूमि के आबंटन की नई शर्तें तैयार की जा चुकी हैं तथा अवलोकन के लिए संलग्न हैं।</p>

जिसमें यह कहा गया हो कि हल्दिया के लिए यथाविधि लागू होने वाली आर्बटन सबधी अन्य शर्तें एवं नियन्धन हल्दिया बंदरगाह-II पर भी लागू होंगी। अतः केओपीटी को उपयुक्त नई शर्तें निर्धारित करनी होंगी, जो हल्दिया बंदरगाह-II में सृजित की जाने वाली सुविधाओं के लिए प्रभार्य दलों को नियमित करेंगी।	
--	--

6. इस मामले में संयुक्त सुनवाई कोलकत्ता पत्तन न्यास (केओपीटी) के परिसर में 25 जनवरी, 2012 को हुई। केओपीटी ने अपने प्रस्ताव का पाँचवें प्रेसेन्टेशन प्रस्तुत किया। संयुक्त सुनवाई के समय केओपीटी तथा संबंधित प्रयोक्ताओं/संगठनों ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए।
7. इस मामले में प्रथम श्रेणी से संबंधित कार्यवाहियाँ इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों एवं संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों के उद्घरण संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जाएँगे। ये ब्यौरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध रहेंगे।
8. इस मामले पर कार्यवाई करने के दौरान एकत्रित की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभरकर सामने आती है:
 - (i) केओपीटी ने हल्दिया बंदरगाह-II की स्थापना के लिए राज्य सरकार से 162 84 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की है। पत्तन ने संपूर्ण भूमि की बाड़ेबंदी का तथा इसे सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र मानने का प्रस्ताव किया है। भूमि का काफी बड़ा हिस्सा, कार्गो संचालन टर्मिनलों के निर्माण के लिए अभिकल्प निर्माण, वित्त, प्रचालन, स्थानांतरण (डीबीएफओटी) के आधार पर सृजित करने के लिए आबंटित करने का प्रस्ताव है। इसके अलावा, केओपीटी उक्त क्षेत्र में अन्य आर्बटन करने की भी परिकल्पना करता है। यह उक्त भूमि के लिए है कि केओपीटी ने लीज किराए के निर्धारण के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
 - (ii) भूमि के लिए प्रस्तावित लीज किराया तथा शर्तें एक समिति द्वारा सिफारिश की गई हैं, जिसकी अध्यक्षता केओपीटी के अध्यक्ष द्वारा की गई थी तथा जिसमें केओपीटी के अधिकारी, हल्दिया विकास प्राधिकरण के प्रतिनिधि, पूर्व मंदिरापुर के जिला अधिकारी हैं। इसके अलावा, प्रस्तावित लीज किराया तथा शर्तें केओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित की गई हैं।
 - (iii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए लीज किराए का निर्धारण करने के उद्देश्य में इस प्राधिकरण ने यह अनिवार्य कर दिया है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा III के अंतर्गत एक नीति निर्देश के रूप में सरकार द्वारा मार्च, 2005 में जारी किए गए प्रशुल्क दिशा-निर्देशों के खंड 8 में यथा विनिर्धारित सरकार द्वारा समय समय पर जारी किए गए भूमि-नीति दिशा-निर्देशों का पालन किया जाए। केओपीटी ने पुष्टि की है कि इसका प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा महापत्तनों के लिए घोषित भूमि-नीति के अनुरूप है तथा एमओएस के पत्र सं०-पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च, 2011 के अंतर्गत सभी महापत्तन न्यासों के लिए लागू है।
 - (iv) भूमि-नीति दिशा-निर्देश, पत्तन की भूमियों के लिए बाजार मूल्य तथा लीज किराया निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया एवं कार्यपद्धति का स्पष्ट तौर पर निरूपण करते हैं। भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.3 (i) के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य, किसी एक अथवा सभी घटकों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जा सकता है, जैसे कि (i) राज्य सरकार की सुलभ गणन-तालिका मूल्य (ii) पत्तन के पास ही/पड़ोस में ही भूमियों के लिए पिछले तीन वर्षों में किए गए वास्तविक प्रासंगिक लेन देन की औसत दर तथा उसमें 2% की प्रति वर्ष वृद्धि शामिल करना (iii) इसी प्रकार के लेन देन के लिए पत्तन भूमियों के लिए स्वीकार किए गए उच्चतम निविदा मूल्य (iv) अनुमोदित मूल्यांकन कर्ता द्वारा निकाली गई दर तथा (v) अन्य कोई प्रासंगिक कारक जैसा कि पत्तन द्वारा चिन्हित किया गया हो। लीज किराए का निर्धारण भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर किया जाना है तथा इस दर में 2% तक की वृद्धि प्रति वर्ष तब तक की जानी है, जब तक कि इस प्राधिकरण के अनुमोदन से दर में संशोधन नहीं हो जाता।
 - (v) अन्य महापत्तन न्यासों, जिनमें केओपीटी शामिल है, के लीज किराया प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान करते समय इस प्राधिकरण ने यह विचार बनाया है कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अंतर्गत बाजार-मूल्य का मूल्यांकन किया जाए तथा लीज किराया किसी एक विकल्प के आधार पर इस प्रकार से निकाला जाए, जो पत्तन के लिए सबसे अधिक लाभदायक हो। अतः केओपीटी को सलाह दी गई थी कि भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के तहत अपनी भू-संपदाओं के बाजार मूल्यों का पुनः

मूल्यांकन करे तथा किसी एक विकल्प के आधार पर लीज किराया निकाले जो उसके लिए सबसे अधिक लाभकारी हो।

बताया गया है कि संबंधित क्षेत्र के लिए कोई सुलभ गणन तालिका राज्य सरकार द्वारा प्रकाशित नहीं की गई है। निविदा दरें भी उपलब्ध नहीं हैं। केओपीटी की यह स्थिति है कि हल्दिया में संपदाओं के लिए लीज किराए/लाइसेंस फीस में संशोधन करने के अपने उपक्रम में हल्दिया में केओपीटी की भूमियों के मूल्यांकन करने के लिए उसके द्वारा परामर्शदाता नियुक्त किया गया, जिसके कारण से दिनांक 19 जनवरी, 2011 को प्रशुल्क आदेश जारी हुआ। परामर्शदाता, भूमि नीति दिशा-निर्देशों में दिए गए विभिन्न विकल्पों का अध्ययन करने के बाद पत्तन की भूमियों के पास ही संबद्ध लेन देन से संबंधित केवल कारकों (फैक्टर्स) का उपयोग कर सका। केओपीटी ने भी उल्लेख किया है कि हल्दिया बंदरगाह-II के समीपवर्ती क्षेत्रों में हाल ही में इसी प्रकार का कोई अन्य लेन देन नहीं हुआ है। यह नोट करने योग्य है कि केओपीटी ने इस बात की पुष्टि की है कि एचडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण के संबंध में हुए एकमात्र लेन देन पर इसके द्वारा विश्वास किया जाता है तथा यह लेन देन अपने आप में पर्याप्त प्रतिनिधित्व करने वाला प्रमाण है जिससे हल्दिया बंदरगाह-II से संबंधित संपूर्ण क्षेत्र के लिए भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित किया जा सकता है।

भूमि एक मूल्यवान स्रोत होने के कारण पत्तन को प्रयास करना चाहिए कि उसकी भूमि संपदाओं से अधिकतम आय प्राप्त होना सुनिश्चित हो सके। केवल एकल दृष्टिकोण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की सही स्थिति हमेशा परिलक्षित नहीं होती। फिर भी, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि एक समिति केओपीटी की अध्यक्षता में गठित की गई तथा उस समिति ने उक्त एकल लेन देन पर विश्वास किया तथा केओपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है तथा इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि इस मामले में परामर्श किए गए किसी भी प्रयोक्ता/भावी बोली लगाने वालों में से किसी ने केओपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के संबंध में कोई आपत्ति नहीं जताई है, अतः यह प्राधिकरण, एचडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण के एकल लेन देन पर आधारित अपनी गणना को आधार मानकर केओपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण पर विश्वास करता है।

- (vi) हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के मूल्यांकन में एवं प्रस्तावित लीज किराए को निकालने के लिए केओपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण का सारांश नीचे दिया जाता है:
- (क) एचडीए ने हल्दिया बंदरगाह-II के समीपवर्ती क्षेत्र में वर्ष 2010 में 38.80 लाख ₹0 प्रति एकड़ की दर पर भूमि का अधिग्रहण किया था। केओपीटी ने भूमि के उक्त मूल्य पर 2% की प्रति वर्ष की बढ़त को लागू करके वर्ष 2011 में 39.57 लाख ₹0 प्रति एकड़ पर भूमि का मूल्य निकालकर इसे अद्यतन किया है।
- (ख) इसके अलावा, केओपीटी ने सामान्य प्रयोक्ता के लिए विभिन्न सुविधाओं का सृजन करने के लिए हल्दिया बंदरगाह-II की भूमि में 96.21 करोड़ ₹0 के विकास लागत का अनुमान लगाया है, जो 59.08 लाख ₹0 प्रति एकड़ बैठता है।
- (ग) 39.57 लाख ₹0 प्रति एकड़ पर भूमि के पूंजीगत मूल्य को एवं 58.08 लाख ₹0 प्रति एकड़ की विकास संबंधी लागत को ध्यान में रखते हुए तथा 6% की रिटर्न को मानते हुए, भूमि का प्रति 100 वर्ग मीटर पर मासिक किराया केओपीटी द्वारा 1219/- ₹0 निकाला गया है।
- (vii) जैसा कि पहले बताया जा चुका है, भूमि का मूल्यांकित बाजार मूल्य 2% द्वारा प्रति वर्ष बढ़ाया गया है ताकि वर्ष 2011 के लिए भूमि का मूल्य निकाला जा सके। 2% द्वारा प्रति वर्ष की दर से भूमि का मूल्य बढ़ाना, भूमि के बाजार मूल्य के मूल्यांकन के लिए भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.3 (i) (ii) के अंतर्गत सूचीबद्ध कारकों में से एक कारक, दिशा-निर्देशों के अनुरूप पाया गया है। क्योंकि 2012 का वर्ष पहले से ही प्रारंभ हो चुका है, केओपीटी द्वारा 2011 के वर्ष के अनुसार निकाला गया भूमि का मूल्य, वर्ष 2012 के लिए 2% की वार्षिक दर पर बढ़त को अनुमति प्रदान करके, और अधिक अद्यतन किया गया है ताकि भूमि का बाजार मूल्य, जो वर्ष 2012 में प्रचलन में है, परिलक्षित हो सके।
- (viii) केओपीटी ने 96.21 करोड़ रुपये तक की राशि विकास संबंधी लागत पर अनुमानित की है, जो 59.08 लाख ₹0 प्रति एकड़ बैठती है। केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए ब्यौरे से जैसा कि देखा जा सकता है कि विकास संबंधी लागत, प्रयोक्ता के लिए सामान्य प्रकार की विभिन्न सुविधाओं के सृजन के लिए है जैसे कि सुरक्षा बंदोबस्त, पहुँच सड़क, सीमा दीवार, रेलवे लाइन से संयोज्यता, रेलवे मार्शलिंग यार्ड आदि। कॉन्क्रास्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (सीआईएल) इस

विचार का है कि क्योंकि केओपीटी के लिए यह जरूरी है कि वह आपरेटर के लिए सुविधाएँ जुटाकर दे, अतः विकास की लागत एवं आधारभूत ढांचे का सृजन इसमें शामिल नहीं किया जाना चाहिए तथा केवल भूमि का बाजार मूल्य, मासिक किराए की गणना में विचार किया जाना चाहिए।

2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देश स्पष्ट तौर पर यह विनिर्धारित नहीं करते हैं कि लीज किराए का आकलन करने के लिए विकास संबंधी लागत को माना जाना चाहिए। इस संबंध में उठाए गए प्रश्न के संबंध में केओपीटी ने स्पष्ट किया है कि विकास संबंधी लागत, वर्ष 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देश का खंड 6.3 (i) (v) की परिधि में आता है जिसमें यह प्रावधान है कि कोई अन्य संबद्ध कारक, जो पत्तन द्वारा पहचाना गया हो, पत्तन की भूमि के मूल्य के निर्धारण के लिए ध्यान में रखा जाए।

इस संबंध में यहाँ यह बताना प्रासंगिक होगा कि हल्दिया बंदरगाह-II में अपफ्रंट परियोजनाओं के संदर्भ में केओपीटी द्वारा प्रस्तुत व्यवहार्यता रिपोर्ट में स्पष्ट तौर पर यह उल्लेख किया गया है कि बीओटी आपरेटरों द्वारा खर्च की जाने वाली सिविल संबंधी लागत के अलावा, केओपीटी को हल्दिया बंदरगाह-II में प्रस्तावित बीओटी टर्मिनलों के प्रचालन के लिए अनिवार्य कुछ सामान्य सुविधाएँ प्रयोक्ता हेतु जुटाने पर निवेश करना चाहिए, जिसके लिए भूमि का पर्याप्त हिस्सा केओपीटी द्वारा आबंटित किया जाना परिकल्पित है। जैसा कि केओपीटी द्वारा उल्लेख किया गया है कि क्योंकि ये परियोजनाएँ हरित क्षेत्र की परियोजनाएँ हैं, इसलिए मूलभूत सुविधाएँ, लाइसेंस देने वाले पत्तन द्वारा प्रदान की जानी चाहिए। व्यवहार्यता रिपोर्ट भी इस बारे में उल्लेख करती है, जैसा कि ऊपर बताया गया है। उक्त को देखते हुए तथा केओपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण को ध्यान में रखते हुए, सामान्य सुविधाएँ प्रदान करने के लिए भूमि को विकसित करने की लागत तथा खुली भूमि का अनुमानित बाजार मूल्य माना जाता है, जैसा कि उक्त भूमि के लिए किराया निर्धारित करने के लिए पत्तन द्वारा प्रस्ताव दिया गया है।

- (ix) केओपीटी के प्रश्न के संबंध में, केओपीटी ने विकास संबंधी लागत का अनुमान लगाने के लिए लागत संबंधी सभी घटकों के लिए दर-विश्लेषण प्रस्तुत किया है, सिवाय भूमिगत नालियों एवं जलनिकास प्रणाली से संबंधित कार्य के लिए अनुमानों को छोड़कर। केओपीटी ने पुष्टि की है कि दर विश्लेषण, पीडब्लू के वर्तमान दरों की अनुसूची पर आधारित है तथा प्रचलित बाजार दरों पर आधारित है। भूमिगत नालियों एवं जलनिकास प्रणाली से संबंधित कार्य के लिए केओपीटी ने एकमुश्त आधार पर राशि के निर्धारण का उल्लेख किया है। केओपीटी द्वारा प्रत्येक घटक के लिए जैसा कि प्रस्तुत किया गया है, विकास संबंधी लागत पर विश्वास किया जाता है।

केओपीटी ने शुरू किए जाने वाले कार्य की मात्रा के संबंध में कोई दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। तथापि, हल्दिया बंदरगाह-II में अपफ्रंट परियोजना के संदर्भ में केओपीटी द्वारा प्रस्तुत व्यवहार्यता रिपोर्ट, शुरू किए जाने वाले कार्य के प्रत्येक घटक की मात्रा का उल्लेख करती है, जिसे विकास संबंधी लागत का अनुमान लगाने के लिए माने गए कार्य की मात्रा के अनुरूप पाया गया है।

इसके अलावा, केओपीटी के अनुमान भी आकस्मिकताओं, परियोजना की पर्यवेक्षण लागत, कार्यगत ठेका कर एवं विविध लागत को, लागत के कुछ प्रतिशत के रूप में दर्शाते हैं, जिन्हें भी विश्लेषण में माना जाता है।

- (x) इस प्रकार से, वर्ष 2012 के भूमि के मूल्य को अद्यतन करने के सिवाय, केओपीटी द्वारा प्रस्तुत भूमि के अनुमानित बाजार मूल्य तथा विकास संबंधी लागत में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। भूमि के मूल्य के कुल योग पर एवं विकास संबंधी लागत पर 6% के रिटर्न को देखते हुए, भूमि की दर 1229/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मीटर बैठती है। संशोधित कार्यप्रणाली, अनुलग्नक-I के रूप में सलग्न है।

- (xi) इस प्राधिकरण ने, केओपीटी के दरों के मान में संशोधन करते हुए, नवम्बर, 2010 में एक आदेश पास किया था। नवम्बर, 2010 के आदेश में 31 मार्च, 2013 तक की अवधि के लिए लागत संबंधी स्थिति को माना गया था, अतः इस प्रकार से अनुमोदित प्रशुल्क की वैधता 31 मार्च, 2013 तक के लिए निर्धारित की गई थी। हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के आबंटन से केओपीटी द्वारा अर्जित की जाने वाली अनुमानित अतिरिक्त आय, वर्ष 2010 में केओपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्ताव के निपटान के समय अनुमानित नहीं की गई थी, अतः केओपीटी को उस समय दी गई दरों में वृद्धि की प्रतिशतता निकालने के लिए उस आय को गुणांकित नहीं किया गया था।

जैसा कि केओपीटी द्वारा बताया गया था, हल्दिया बंदरगाह-II का बचा हिस्सा पत्तन संबंधी सुविधाओं को जुटाने के लिए सफल बीओटी आपरेटरों द्वारा उपयोग में लाया जाएगा, जिन्हें केवल वर्ष 2012-13 की समाप्ति तक ठेके दिए

- जाएँगे। इसके अलावा, केओपीटी ने बताया है कि अन्य प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन के लिए मांग उसके बाद ही उठेगी। क्योंकि पत्तन, हल्दिया बंदरगाह-II में भूमियों से वर्ष 2013-14 के बाद से वसूलना प्रारंभ करेगा, जो कि अगले प्रशुल्क चक्र में पड़ेगा, अतः नवम्बर, 2010 में अनुमोदित केओपीटी के वर्तमान दरों के मान में कोई समायोजन, चालू प्रशुल्क चक्र में आवश्यक नहीं पाया गया है।
- (xii) हल्दिया बंदरगाह-II के सांझे वाटरफ्रंट के उपयोग के लिए केओपीटी ने, अनुसूचित किराए/लाइसेंस फीस का 50% वसूलने का प्रस्ताव दिया है। सीआईएल ने अनुरोध किया है कि या तो वाटरफ्रंट सेवगन के लिए लाइसेंस फीस समाप्त की जाए अथवा खुली भूमि के लिए लागू अनुसूचित किराए/लाइसेंस फीस का 25 % पर निर्धारित किया जाए क्योंकि संपूर्ण वाटरफ्रंट का विकास आपरेटर द्वारा शुरू से किया जाना है। आपरेटर द्वारा वाटरफ्रंट क्षेत्र का विकास पत्तन का हक नहीं छीन लेता कि वह, वाटरफ्रंट क्षेत्र के लाइसेंस फीस न लगाए। सांझी दीवार वाली भूमि के लाइसेंस फीस के 50% तक वाटरफ्रंट क्षेत्र के लिए लाइसेंस फीस का प्रतिपादन, 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.2.2.3 (के) में दिए गए निबंधन के अनुरूप है, अतः अनुमोदित किया जाता है।
- (xiii) 1000/- रु0 प्रति कैलेण्डर वर्ष में अनिवार्य उपयोगिता सेवाओं के लिए प्रस्तावित वे-लीव प्रभार निकालने के लिए आधार प्रस्तुत करने एवं कार्यप्रणाली के बारे में जब पूछा गया तो केओपीटी ने इस आधार पर हल्दिया के संबंध में अनुमोदित 1438/- रु0 प्रति कैलेण्डर वर्ष की दर का उल्लेख करते हुए प्रस्तावित दर औचित्य सिद्ध किया कि हल्दिया बंदरगाह-II के लिए प्रस्तावित दर कम रखी गई है क्योंकि परियोजना हरित क्षेत्र किस्म की है, जहाँ आज की तारीख में कोई अनिवार्य उपयोगिता सेवा मौजूद नहीं है।
- इस संदर्भ में, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यद्यपि हल्दिया के लिए इस प्राधिकरण द्वारा प्रति कैलेण्डर वर्ष अथवा उसके हिस्से के लिए 1438/- रु0 की दर अनुमोदित की गई है, तथापि, केओपीटी को सलाह दी गई थी कि टेलीफोन, बिजली की लाइनों द्वारा तय की गई दूरी के आधार पर प्रभार लगाने का उपयुक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करे, जैसा कि कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) के संबंध में टी0वी0, केवल लाइनों के लिए वे-लीव प्रभार, दिनांक 16 जून, 2010 के आदेश के अंतर्गत अनुमोदित किया गया था। तथापि, 1000/- रु0 का एकमुश्त प्रभार प्रति वर्ष अथवा उसके हिस्से के लिए लगाने का प्रस्ताव इस शर्त के अध्वधीन अनुमोदित किया जाता है कि केओपीटी, उपयोगिता सेवा लाइनों द्वारा तय की गई दूरी के आधार पर प्रभार लगाने के उपयुक्त प्रस्ताव को प्रस्तुत करे।
- (xiv) भूमि के ऊपर अथवा नीचे कच्चे तेल, पीओएल उत्पाद एवं अन्य तरल कार्गो को ले जाने वाली पाइप लाइनों को बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार निर्धारित करने वाली शर्तें, जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी), सीओपीटी, न्यू मंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) एवं हल्दिया के संबंध में पाइपलाइनों के लिए वे-लीव प्रभारों की गणना निर्धारित फार्मूला के अनुरूप पाई गई हैं। अतः इन्हें अनुमोदित किया जाता है।
- (xv) हल्दिया बंदरगाह-II में भूमियों के लिए प्रस्तावित किराया/लाइसेंस फीस लगाने के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित अधिकांश शर्तें, जनवरी, 2011 में अनुमोदित हल्दिया की किराया अनुसूची में निर्धारित शर्तों के समान पाई गई हैं। इसके अलावा, केओपीटी द्वारा प्रस्तावित कुछ शर्तें, 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों में निहित प्रावधानों के अनुरूप हैं। ये शर्तें अनुमोदित की जाती हैं तथा हल्दिया बंदरगाह-II की किराया अनुसूची में समाविष्ट की जाती हैं। केओपीटी द्वारा प्रस्तावित अन्य शर्तों पर विचार निम्नलिखित पैराग्राफों में किया जाता है:
- (xvi) केओपीटी ने इस संबंध में एक शर्त प्रस्तावित की है कि दरों के मान में प्रदान की गई सभी दरें, किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद 2% प्रति वर्ष स्वतः बढ़ जाएँगी तथा बढ़ी हुई दरें संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित दर के रूप में मानी जाएँगी। इस संबंध में तमिलनाडु विद्युत बोर्ड ने अनुरोध किया है कि प्रत्येक तीन वर्षों पर 2% की बढ़त पर विचार किया जाए। जैसा कि केओपीटी द्वारा सही मायने में इंगित किया गया है, भूमि नीति दिशा-निर्देश तीन वर्ष में एकबार किराए की बढ़त की अनुमति नहीं देते हैं। 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, किराया अनुसूची प्रत्येक पाँच वर्षों के बाद संशोधन के अध्वधीन है। यह प्रावधान, किराया अनुसूची में उपयुक्त ढंग से शर्त के रूप में समाविष्ट किया गया है।

- (xvii) केओपीटी ने इस संबंध में एक शर्त प्रस्तावित की है कि केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी वर्तमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों के उपबंधों के अनुसार, लीज 30 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए न दिया जाए। इस संबंध में यह स्मरण किया जाए कि केओपीटी ने उल्लेख किया है कि हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि को सीमाशुल्क-वृद्ध क्षेत्र माना जाए। 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.1.1 (बी) में निहित शर्तों के अनुसार, सीमाशुल्क-वृद्ध क्षेत्र में आने वाली भूमि केवल 10 वर्ष तक मध्यावधि लीज आधार पर आबंटित की जा सकती है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि केओपीटी हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि को बीओटी आपरेटरों को आबंटित करने पर विचार कर रही है, जिसकी लाइसेंस अवधि सामान्यतः 30 वर्ष की है। इसलिए तथा दिशा-निर्देशों में दी गई शर्तों को देखते हुए, यह प्राधिकरण ऐसी स्थिति में नहीं है कि लीज अवधि को, दिशा-निर्देशों की स्थिति को ध्यान में रखकर, विभिन्नता वाली स्थिति में रख सके। यदि केओपीटी को लंबी अवधि के लिए सीमाशुल्क वृद्ध क्षेत्र के भीतर भूमि आबंटित करनी है तो केओपीटी को 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 6.7 में किए गए प्रावधान में छूट के लिए सरकार को दिखाना होगा।
- (xviii) केओपीटी ने टिप्पणियों में प्रस्ताव दिया है कि अदायगी की देय तारीख से बकाया देयों पर लगाया जाने वाला 14.25% प्रति वर्ष की ब्याज दर निर्धारित की जाए। प्रस्ताव टिप्पणियों में संशोधन किया गया है ताकि भारतीय स्टेट बैंक की प्रचलित प्रमुख ऋण दर 14.75% तथा 2% परिलक्षित हो सके।
- (xix) जैसा कि पहले बताया जा चुका है, केओपीटी, अन्य आवंटनों के अलावा, भूमि का काफी बड़ा हिस्सा सफल बीओटी आपरेटरों को आबंटित करने की परिकल्पना कर रहा है। जहाज मंत्रालय से प्राप्त दिनांक 29 अगस्त, 2011 एवं 20 दिसम्बर, 2011 के पत्रों के अनुसार, जिसमें मंत्रिमंडल सचिवालय के कुछ निर्णय सूचित किए गए हैं, सरकार अथवा सरकार द्वारा नियंत्रित सांविधिक प्राधिकारियों से संबद्ध भूमि की विक्री अथवा दीर्घावधि लीज के लिए मंत्रिमंडल का विशिष्ट अनुमोदन जरूरी होगा, सिवाय ऐसे मामलों को छोड़कर जहां भूमि का अंतरण केन्द्रीय सरकार के एक मंत्रालय/विभाग से दूसरे मंत्रालय/विभाग को हो।

इसके अलावा, 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देश, सरकार की समीक्षा के अधीन बताए जाते हैं। यह मामला सरकार के पास भेजा गया है, जिसमें सरकार में यह स्पष्टीकरण चाहा गया है कि क्या यह प्राधिकरण, 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर संपदा से संबंधित प्रभावों में संशोधित के लिए प्रमुख पक्षों से प्राप्त प्रस्तावों का निपटारा करने की कार्यवाही कर सकता है। हल्दिया बंदरगाह-II की भूमियों के मामले में लीज किराए का हल्दिया बंदरगाह-II में परिकल्पित पीपीपी परियोजनाओं के लिए अप्रकट प्रशुल्क निर्धारित करने के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव पर प्रभाव पड़ेगा तथा अप्रकट मामलों को तुरंत अंतिम रूप देने के लिए सरकार दी गई प्राथमिकता को ध्यान में रखते हुए, हल्दिया बंदरगाह-II में भूमियों के लिए लीज किराए के निर्धारण के लिए केओपीटी का प्रस्ताव 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुरूप होने के कारण अनुमोदित किया जाता है। तथापि, यदि 2010 के भूमि नीति दिशा-निर्देशों की समीक्षा के उपक्रम का हल्दिया बंदरगाह-II के लिए अनुमोदित लीज किराए एवं शर्तों पर प्रभाव पड़ता है तो केओपीटी को सलाह दी जाती है कि वह इस संबंध में उपयुक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करे। इसके अलावा, केओपीटी को यह भी सलाह दी जाती है कि हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के दीर्घावधि लीज के बारे में मंत्रिमंडल सचिवालय एवं जहाज मंत्रालय के निर्देशों को ध्यान में रखे।

- 9.1 हल्दिया बंदरगाह-II में भूमि के आबंटन के लिए दर अनुसूची तथा शर्तें अनुलग्नक-II के रूप में संलग्न हैं।
- 9.2 दर अनुसूची, भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों के पूरा होने पर प्रभावी होगी तथा यह पांच वर्षों के लिए लागू रहेगी। प्रदान किया गया अनुमोदन उसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष तौर पर बढ़ाया न गया हो।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/11/असा]

अनुलग्नक-I

हल्दिया बंदरगाह-II में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमियों के लिए लीज किरायों के परिकलन को दर्शाने वाला विवरण

क्रम सं०	ब्योरा	राशि रूपयों में	
		जैसा कि केओपीटी द्वारा दी गई है	टीएमपी के अनुसार
1	एचडीए के अनुसार, 2010 में भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़	3879750	3879750
2	2011 में भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़ 2% की बढ़त के साथ	3957345	3957345
3	2012 में भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़, 2% की बढ़त के साथ	3957345	4036492
4	विकास की लागत प्रति एकड़	5908254	5908254
5	कुल लागत प्रति एकड़ (3+4)	9865599	9944746
6	6% की दर पर रिटर्न प्रति वर्ष प्रति एकड़	591936	596685
7	मासिक किराया प्रति एकड़ (6/12 महीने)	49328	49724
8	मासिक किराया प्रति 100 वर्ग मीटर के लिए, जैसा कि केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया है (7/40.46856 वर्ग मीटर)	1219	1229

*अंतिम मासिक किराया सबसे नजदीक के रूप में पूर्णांकित किया गया है।

अनुलग्नक- II**हल्दिया बंदरगाह-II में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि के लिए किराया अनुसूची****I. भूमि**

भूमि का ब्यौरा	प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह किराए/लाइसेंस की दर
बंदरगाह आंतरिक क्षेत्र (सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र के अंदर) (खुली भूमि)	रु0 1229/-

II. अन्य

- क. हल्दिया बंदरगाह-II भूमि की सांझी दीवार के वाटरफ्रंट के प्रयोग के लिए प्रभार, भूमि की अनुसूचित दर/लाइसेंस फीस का 50% होगा अर्थात् 614/- रु0 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह।
- ख. वे-लीव अनुमति फीस निम्न रूप में प्रभारित की जाएगी:
- अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, मल-जल निकासी लाइनें, एकल खंभे पर कम वोल्टता की घेरलू बिजली लाइनें आदि बिछाने के लिए, वे-लीव प्रभार 1000/- रु0 प्रति कैलेण्डर वर्ष अथवा उसके हिस्से की दर पर लगाया जाएगा।
 - उपरिशीर्ष कनवेयरो तथा टॉवरों सहित उच्च वोल्टता वाली संप्रेषण लाइनों को बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार, आधारभूत ढांचे की सीध में आने वाले क्षेत्र के लिए अनुसूचित किराए के आधार पर, प्रभारित किया जाएगा।
 - कच्चा तेल, पीओएल उत्पाद तथा भूमि के ऊपर अथवा नीचे तरल कार्गो को ले जाने वाली पाइप लाइनों को बिछाने के लिए, वे-लीव लाइसेंस फीस निम्न रूप में प्रभारित की जाएगी:
वे-लीव प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइप लाइन द्वारा घेरा गया क्षेत्र, उन पाइप लाइनों के व्यास एवं चौड़ाई के आधार पर परिकल्पित किया जाएगा। बहु-परत वाली पाइपलाइन स्टैकों के संबंध में, बहु-परत वाली पाइपलाइन स्टैको द्वारा घेरा गया भौतिक क्षेत्र माना जाएगा तथा प्रत्येक प्रयोक्ता से उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास एवं चौड़ाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए बिल बनाया जाएगा। सड़क, रेल, जेटियों आदि से जुड़ने वाले क्षेत्र के संबंध में, प्रत्येक प्रयोक्ता के लिए संबंधित क्षेत्र के 50% के लिए यथानुपात बिल, यह अनुमान लगाते हुए बनाया जाएगा कि उनके पास भूमि का पूर्णरूप से कब्जा नहीं है बल्कि उनके पास केवल "रास्ते का अधिकार" है। जहाँ तक भूमिगत पाइपों का संबंध, यदि प्रयोक्ता यह सिद्ध करते हैं कि भूमिगत कच्चे रास्ते से पाइपलाइनों से ऊपर के सतही क्षेत्र का कब्जा उनके पास भौतिक रूप में नहीं है तो इस प्रकार की पाइपलाइनों से घिरा हुआ, वे-लीव प्रभारों के लगाने के उद्देश्य से उत्पाद के व्यास एवं चौड़ाई का 50% गिना जाएगा।

III. टिप्पणियाँ

क. एसओआर में दी गई सभी दरें, इस किराया अनुसूची के लागू होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की अवधि बीत जाने के बाद, 2% वार्षिक की दर से स्वतः बढ़ जाएँगी तथा बढ़ी हुई दरें संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया के रूप में मानी जाएँगी। किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्ष पर संशोधन के अध्वधीन होंगी।

बी. भूमि के आबंटन के लिए शर्तें

बी(i) केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशा-निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार, भूमि का आबंटन, पत्तन के प्रत्यक्ष प्रचालनों से संबंधित गतिविधियों के लिए तथा/अथवा जो पत्तन की गतिविधियों में एवं समुद्री व्यापार में सहायता पहुँचाती हैं।

बी(ii) भूमि के आबंटन के लिए (आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए भूमि के लाइसेंस से भिन्न):

बी(ii) (क) लीज:

1. केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी वर्तमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार, लीज, 10 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए न दिया जाए। इस प्रकार का आबंटन या तो निविदा आधार पर अथवा नियंत्रित प्रयोग के लिए होने चाहिए।
2. निविदा प्रक्रिया के माध्यम से दिए गए लीजों के मामले में, लीज किराए/अपफ्रंट प्रीमियम की स्वीकृत/निविदाकृत दर लागू होंगी।
3. लीजों के पुनर्नवीकरण पर विचार, केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी वर्तमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर, किया जाए।
4. सभी लीजों के मामले में, किराए पर देने (पूर्ण अथवा आंशिक) पर विचार, केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी वर्तमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों के आधार पर, किया जाए तथा यदि किराए पर देने को अनुमति दी जाती है तो इसे, उसके आवश्यक प्रभारों की वसूली पर किया जाएगा।
5. निम्नलिखित मामले नाम परिवर्तन के मामले माने जाएँगे तथा इस प्रकार के नाम परिवर्तन को कार्यरूप देने के लिए 12 महीने के किराए के 5% के बराबर फीस अथवा 10,000 रु0, जो भी अधिक हो, वसूल किए जाएँगे:-

- (क) पट्टेधारी की मृत्यु की स्थिति में, वैध उत्तराधिकारी को हस्तांतरण अथवा कानूनी वारिस अथवा प्रतिनिधि।
- (ख) न्यायालय के आदेश के परिणाम के रूप में होने वाला हस्तांतरण अथवा कंपनी रजिस्ट्रार के अनुसार, निगमन के नए प्रमाण पत्र के अनुसार हस्तांतरण।
- (ग) पट्टेधारी के दिवालियापन अथवा समापन होने के परिणाम के रूप में हस्तांतरण।
- (घ) वृद्ध होने, अशक्तता अथवा कुछ अन्य वैध कारणों से किसी भी कानूनी वारिस को निशुल्क हस्तांतरण।
- (ङ) एक सरकारी विभाग अथवा सरकारी क्षेत्र के उपक्रम अथवा सरकारी कंपनी से किसी अन्य सरकारी विभाग अथवा सरकारी क्षेत्र के उपक्रम अथवा सरकारी कंपनी में स्थानांतरण।

6. अपफ्रंट आधार पर आबंटन होने की स्थिति में, अपफ्रंट प्रीमियम का परिकलन, लीज की संपूर्ण अवधि के लिए लीज किराए के वर्तमान मूल्य (पीवी) के आधार पर किया जाएगा, जिसमें बट्टा दर 8% के रूप में होगी। यदि भूमि की लीज अपफ्रंट आधार पर हो तो 1/- रु0 वार्षिक किराया प्रति कैलेण्डर अथवा उसके हिस्से के लिए प्रभारित किया जाएगा।
7. पट्टे पर दी गई भूमि के प्रयोग में परिवर्तन की अनुमति दी जा सकती है, यदि इस प्रकार का परिवर्तन, प्रयुक्त भूमि योजना के अनुरूप हो तथा नए प्रयोग के लिए उच्च दरों पर अदायगी के अधीन हो, जैसा कि प्रचलित किराए की दर (एसओआर) में मौजूद हो।

बी(ii) (बी) लाइसेंस:

1. वर्तमान किराए की अनुसूची के अनुसार, लाइसेंस अधिकतम 11 माह की अवधि के लिए दिया जाए। केओपीटी अपने विवेक पर लाइसेंसों का पुनर्नवीकरण भी कर सकती है। प्रत्येक नवीकरण, एक नए लाइसेंस के रूप में माना जाएगा। केओपीटी अपने विवेक पर भूमि का आबंटन भी निविदाएँ आमंत्रित करके लाइसेंस आधार पर कर सकती है।
2. लाइसेंसों के संबंध में, लाइसेंस फीस की दर स्वतः बढ़ जाएगी, जब कभी दर की अनुसूची (एसओआर), उक्त III (क) के अनुसार ऊपर की ओर संशोधित की जाएगी।

बी(ii) (सी) अन्य शर्तें:

1. किराया/लाइसेंस फीस के अलावा, पट्टाधारी/लाइसेंसधारक को निम्नलिखित की अदायगी करनी होगी:
 - क. नगर निगम कर आदि, जैसा लागू हो।
 - ख. बिजली प्रभार/जल प्रभार वास्तविक पर तथा वास्तविक राशि पर 19.25% ऊपरिशीर्ष के रूप में, यदि बिजली/पानी की आपूर्ति केओपीटी के स्रोतों से की जाती हो।
2. पट्टाधारी/लाइसेंसधारक को सभी वर्तमान एवं भावी-दरों, सेवा-करों, शिक्षा-उपकर, कर, शुल्क, प्रभार, मूल्यांकन, निर्गामी धन, किसी भी प्रकार के खतरे के लिए, जिसका मूल्यांकन अब अथवा इसके बाद किसी भी समय किया जाना हो, बीमा पालिसी के संबंध में प्रीमियम, पट्टाधारी/लाइसेंसधारक द्वारा पट्टे द्वारा अंतरित की गई भूमि/तथा/अथवा उस पर पट्टाधारी/लाइसेंसधारक द्वारा अथवा उसके सबध में स्वामियों अथवा दखलदार द्वारा खड़ी की गई, बनाई गई फैक्टरी तथा/अथवा भवन अथवा संरचना के संबंध में प्रभारित अथवा आरोपित अथवा देय राशि, अथवा पट्टे द्वारा अंतरित की गई भूमि से सबधित नगर निगम कर के स्वामी के हिस्से को छोड़कर, अदा एवं निर्वहन करना होगा।
3. सुरक्षा निधि निम्न रूप में वसूल की जाएगी:
 - (क) अपफ्रंट आधार पर लीज के मामले में, कोई सुरक्षा निधि वसूल नहीं की जाएगी।
 - (ख) लीज किराया आधार पर लीज के संबंध में, एक वर्ष का किराया गैर-ब्याज वाली सुरक्षानिधि के रूप में रखा जाएगा।
सुरक्षा निधि, लीज/लाइसेंस अवधि समाप्त होने पर (बिना किसी ब्याज के) देय/क्षति के समायोजन के अध्वधीन, लौटाई जानी है।
 - (ग) लाइसेंस आधार पर आबंटन के मामले में, गैर ब्याज वाली सुरक्षा निधि 11 महीने की लाइसेंस फीस के समतुल्य होगी। यदि लाइसेंस की अवधि, 11 माह से कम हो तो गैर ब्याज वाली सुरक्षा निधि, उस अवधि के लिए जिसके लिए लाइसेंस दिया गया है, लाइसेंस फीस के समतुल्य होगी। सुरक्षा निधि

लीज/लाइसेंस अवधि समाप्त होने पर (बिना किसी ब्याज के) देय/क्षति के समायोजन के अध्यक्षीन, लौटाई जानी है।

4. की जा रही अन्य उपयुक्त कार्रवाई के प्रति बिना किसी विद्वेष के, प्रचलित किराया अनुसूची के अनुसार, प्रत्येक क्षेत्रीय किराया/लाइसेंस फीस की दर की 3 (तीन) गुना क्षति, केओपीटी की भूमि/भवन के अतिक्रमण करने पर अतिक्रमण के पहले माह के लिए वसूल की जाएगी। अधिक्रमण के अगले दो माह के लिए, क्षति प्रचलित किराया अनुसूची के अनुसार, प्रत्येक क्षेत्रीय किराया/लाइसेंस फीस की दर की 5 (पांच) गुना वसूल की जाएगी तथा उसके बाद यदि अतिक्रमण जारी रहता है तो प्रचलित किराया अनुसूची के अनुसार, प्रत्येक क्षेत्रीय किराया/लाइसेंस फीस की दर की 10 (दस) गुना क्षति अतिक्रमण किए गए क्षेत्र के लिए वसूल की जाएगी।
5. लीजों/लाइसेंसों के मामले में, लीज/लाइसेंस के समाप्त होने/रद्द होने/पर्यावसान होने की स्थिति में अथवा लीज/लाइसेंस के जप्त होने पर यदि पट्टेधारी/लाइसेंसधारक, अनधिकृत रूप से परिसर पर कब्जा जमाए रखता है तो पट्टेधारी/लाइसेंस-धारक, संबंधित परिसर के लिए, प्रचलित किराए/लाइसेंस फीस की अनुसूचित दर की तीन (3) गुना क्षतिपूर्ति/मुआवजा, गलत प्रयोग एवं परिसर के कब्जे के लिए तब तक देना होगा, जब तक कि खाली कब्जा प्राप्त नहीं हो जाता।
- 6.(क) लीज किराया आधार पर भूमि/भवन के लीज के मामले में, वार्षिक किराया अग्रिम रूप में उत्तर दिनांकित वैकों के रूप में वसूल किया जाएगा। तथापि, नई किराया अनुसूची (एसओआर) आदि के आरोपित होने के कारण किराए में किसी प्रकार संशोधन ऊपर की ओर होता है तो पूरक राशि पट्टेधारी द्वारा जमा की जाएगी, जिसके लिए आवश्यक सूचना दी जाएगी।
- (ख) किराया/लाइसेंस फीस, चाहे मांग की जाए अथवा नहीं, लाइसेंसधारक/पट्टेधारी द्वारा आगामी प्रत्येक माह, जिसके लिए किराया/लाइसेंस फीस आदि देय हो, की 15 तारीख तक अथवा उससे पूर्व अदा की जाएगी।
- (ग) वे-लीव लाइसेंसों के संबंध में, वे-लीव लाइसेंस फीस, चाहे मांग की जाए अथवा नहीं, लाइसेंसधारक द्वारा आगामी कैलेंडर वर्ष के 15 वें दिन तक अथवा उससे पूर्व, जिसके लिए लाइसेंस फीस आदि देय हो, अदा किया जाएगा।
- (घ) कोई अन्य देय राशि, अदायगी नोटिस की प्राप्ति की तारीख से 15 दिनों के भीतर पट्टेधारी/लाइसेंसधारक द्वारा अदा की जाएगी।
7. किराया/लाइसेंस फीस/ मुआवजा एवं अन्य देय राशियों की अदायगी में, उक्त उल्लिखित अदायगी की देय तारीख से एक माह के भीतर चूक होने पर बकाया देय राशियों पर अदायगी की देय तारीख से 16.75% की दर पर ब्याज प्रभारित किया जाएगा।

बी(iii) आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए भूमि की लाइसेंस प्रक्रिया

आयात/निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए भूमि का लाइसेंस, निविदा प्रक्रिया को अपनाए बिना, किराए की अनुसूची के अनुसार निम्नलिखित निबंधनों एवं शर्तों के अधीन दिया जा सकता है, केओपीटी अपने विवेक पर भी निविदाओं को आमंत्रित करके लाइसेंस आधार पर भूमि का आबंटन कर सकता है।

1. लाइसेंस 11 महीनों की अधिकतम अवधि तक के लिए होगा। केओपीटी अपने विवेक पर लाइसेंस का पुनर्नवीकरण कर सकता है। प्रत्येक पुनर्नवीकरण, एक नया लाइसेंस माना जाएगा। यदि लाइसेंस

- धारक, लाइसेंस का पुनर्नवीकरण चाहता है तो उसे पुनर्नवीकरण के लिए आवेदन, निर्धारित प्रोफार्मा में काफी पहले अग्रिम रूप में केओपीटी के सवधित प्राधिकारी को करना चाहिए।
2. लाइसेंसधारक, आर्बटित भूमि/ढकी हुई जगह का उपयोग उसी प्रयोजन के लिए करेगा, जिस प्रयोजन के लिए लाइसेंस दिया गया है। उपयोग के उद्देश्य में किसी प्रकार के परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी। आर्बटित जगह किसी को किराए पर /समनुदेशित/अंतरित नहीं की जाएगी।
 3. लाइसेंस को किसी भी पक्ष की ओर से 7 दिन का नोटिस देकर समाप्त किया जा सकता है। लाइसेंस को समाप्त करने के लिए किसी प्रकार के मुआवजे के दावे पर विचार नहीं किया जाएगा।
 4. लाइसेंसधारक, केओपीटी द्वारा समय समय पर जारी किए नियमों एवं निर्देशों के अनुपालन में सहमति प्रकट करेगा यदि लाइसेंस धारक इस प्रकार के नियमों एवं निर्देशों के अनुपालन में कोताही बरतता है तो पत्तन लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
 5. लाइसेंसधारक, बंदरगाह सुरक्षा अथवा विस्फोटक पदार्थ विभाग अथवा कार्गो के भंडारण के संबंध में जो भी कोई संबंधित विभाग हो, द्वारा समय समय पर जारी किए जाने वाले नियमों एवं विनियमों का अनुपालन करेगा।
 6. (i) लाइसेंस के अंतर्गत भंडारित कार्गो, लाइसेंसधारक के जोखिम पर एवं उत्तरदायित्व में होगा। लाइसेंसधारक को आर्बटित जगह पर भंडारित कार्गो की सुरक्षा के लिए तथा इस प्रकार की जगह में दूसरों द्वारा किसी भी प्रकार के अप्राधिकृत कब्जे पर रोक लगाने के लिए अपना चौकीदार तैनात करना होगा।
(ii) लाइसेंसधारक, आर्बटित भूमि/ढकी हुई जगह एवं उसके आस-पास की जगह को साफ-सुथरा एवं उपयुक्त स्वच्छ वातावरण बनाए रखने के लिए स्वयं अपनी व्यवस्था करेगा।
 7. प्रचलित एसओआर के अनुसार, लाइसेंस फीस की अदायगी के अलावा, लाइसेंसधारक, नगर निगम कर, यदि अपेक्षित हो एव लागू हो, की अदायगी करेगा।
 8. लाइसेंस फीस के समतुल्य सुरक्षा निधि, उस अवधि के लिए जिसके लिए लाइसेंस 'डीआईजेड' के अंदर दिया गया है, वसूल की जाएगी। लाइसेंस अवधि के पूरा होने पर सुरक्षा निधि, देय राशियों एवं क्षतियों के समायोजन के अध्यक्षीन, लौटाई जाएगी।
 9. लाइसेंसधारक द्वारा भूमि अथवा रेलपथ का अतिक्रमण अथवा अप्राधिकृत कब्जा करने से अनुसूचित लाइसेंस फीस की दस गुना दर पर दंड की अदायगी की जाएगी तथा पत्तन की संपत्तियों को पहुंचाई गई क्षतियों की भरपाई संबंधी लागत वसूल की जाएगी। यदि लाइसेंसधारक, नोटिस दिए जाने पर भी अतिक्रमण किए गए क्षेत्र से कार्गो को हटाने में विफल रहता है तो पत्तन द्वारा किसी और स्थल पर लाइसेंसधारक के जोखिम एवं लागत पर कार्गो को हटाया जाएगा तथा सामान्य दर से दस गुना ज्यादा दर पर दंडात्मक लाइसेंस फीस, कार्गो द्वारा अधिग्राहीत उस जगह पर लगाई जाएगी, जहाँ से कार्गो हटाया गया है।
 10. लाइसेंस की समाप्ति/रद्द होने/पर्यवसान/जब्त होने पर यदि लाइसेंसधारक अप्राधिकृत रूप से कब्जा जमाए रखता है तो लाइसेंसधारक को गलत प्रयोग एवं कब्जे के लिए मुआवजा तब तक निम्नलिखित दरों पर अदा करना होगा, जब तक कि खाली कब्जा प्राप्त नहीं हो जाता:

पहले 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर की 3 गुना
अगले 30 दिन	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर की 5 गुना
अप्राधिकृत कब्जा 60 दिन से ऊपर जारी रहने पर	प्रचलित एसओआर के अनुसार दर की 10 गुना

8/9 90712-B

11. (ए) लाइसेंस फीस, चाहे उसकी माँग की जाए अथवा नहीं, की अदायगी निम्नलिखित देय तारीखों के अनुसार की जाएगी:-
- (क) लाइसेंस की अवधि 30 दिन से अधिक होने पर तथा जो 30 दिन का सटीक गुणज हो: प्रत्येक 30 दिन की समाप्ति पर 7 दिनों के भीतर।
- (ख) 30 दिन से अधिक की अवधि का लाइसेंस होने पर किन्तु 30 दिनों का सटीक गुणज न हो:
- (i) कुल लाइसेंस अवधि के हिस्से के लिए, जो 30 दिन का सटीक गुणज हो: उक्त (क) के अनुसार वही।
- (ii) लाइसेंस की बकाया अवधि के लिए, जो 30 दिन की सटीक गुणज न हो: बकाया अवधि की समाप्ति के 7 दिन के भीतर।
- (ग) 30 दिन से कम की लाइसेंस की अवधि के लिए: उक्त (ख) (ii) के अनुसार वही।
- (बी) किराए/लाइसेंस फीस/क्षतिपूर्ति तथा अन्य देयों की अदायगी में उक्त उल्लिखित अदायगी की देय तारीख से एक माह के भीतर चूक होने पर, 16.75% की दर से ब्याज, अदायगी की देय तारीख से बकाया देयों पर प्रभारित किया जाएगा।
12. लाइसेंस फीस, भूमि का कब्जा सौंपने की तारीख से तथा लाइसेंसधारक द्वारा सीमांकन पर पाई जाने वाली भूमि के वास्तविक क्षेत्र के कब्जे की तारीख से प्रभारित की जाएगी।
13. लाइसेंसधारक, केओपीटी की संपत्तियों को कोई क्षति नहीं पहुँचाएगा। तथापि, यदि कोई क्षति पहुँचाई जाती है तो लाइसेंसधारक को अपनी लागत पर क्षति को ठीक करना होगा तथा केओपीटी की संतुष्टि के अनुसार व्यवस्था करनी होगी।
14. एकल लाइसेंसधारक को लाइसेंस पर दिया जाने वाला न्यूनतम क्षेत्र 1000 वर्ग मीटर होगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai the 6th March, 2012

No. TAMP/40/2011-KOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for fixation of Schedule of Rent for KOPT's land at Haldia Dock-II as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/40/2011-KOPT

Kolkata Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 14th day of February, 2012)

This case relates to a proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for fixation of Schedule of Rent for KOPT's land at Haldia Dock - II

2. The main points made by KOPT in its proposal dated 28 July 2011 are summarized below:

- (i). KOPT has obtained possession of about 162.84 acres of land comprising two mouzas viz. Shalukkhali and Rupnarayanchak from State Govt. for setting up of Haldia Dock - II. This location is about 12 km upstream of the existing location of Haldia Dock Complex. The entire land will be fenced and brought within the Custom bonded area.
- (ii). A substantial portion of the land at Haldia Dock - II will be allotted for creation of cargo handling terminals comprising jetties, storage areas, Railway Marshalling Yard, Rake Loading Yard etc. All these facilities are proposed to be developed through private investment on Design, Build, Finance, Operate and Transfer (DBFOT) basis. Besides, KOPT may also make other allotments at the said area.
- (iii). In view of this, there is a necessity to fix land rent / licence fee of the above mentioned land in possession of KOPT at Haldia Dock - II as per Section 49 of the MPT Act, 1963.
- (iv). In pursuance of the provisions of the extant Land Policy Guidelines for Major Ports circulated by the Ministry vide letter no. PT-11033/4/2009-PT dated 13 January 2011 [Clause-6.3.(1)], a committee headed by Chairman and comprising of Dy. Chairman, HDC, General Manager (M&S), Manager (Admn.), Manager (F), FA&CAO, Chief Executive Officer, HDA, Representative of Collector, Purba Medinipore have recommended lease rent/ license fee for the said land together with conditionalities for allotment.
- (v). The Committee for the purpose of assessment of market value of land noted that there is neither published ready recknor of land value issued by the Government of West Bengal pertaining to the area in question nor tender rate for a similar transaction for the said region. As such, the Committee has considered the transaction in respect of a land acquired by the Haldia Development Authority (HDA) for setting up power plant by Haldia Energy Limited (a subsidiary of CESC) in areas adjoining Haldia Dock - II, as a relevant transaction for the purpose of assessing the market value of Haldia Dock - II.
- (vi). From the details forwarded by HDA, the cost of its acquisition works out to ₹38.80 lakhs per acre. As the above transaction has taken place about a year back, the same has been escalated by 2% escalation per annum at ₹39.57 lakhs per acre, as per Land Policy Guidelines.
- (vii). The estimated capital cost for developing about 162.84 acres of land and creation of various common user facilities such as security bundh, approach road, boundary wall, connection railway line, Railway Marshaling yard etc. at an estimated cost of ₹96.21 crores, as given below:

Sl. No.	Item of work	Estimated capital cost (₹ in crores)
1	Marshalling Yard and Railway Approach to plots (4 x	20.25

	850m + 470m = 8100m) i.e. 8.1 km @ 2.5 Cr. per km.	
2	Land filling for 8.1 km railway track for 50 m width @ 300.00 per sqm.	12.15
3	Approach road of approximately 5 km long @ 1.5 Cr. per km.	7.50
4	Land filling for 5 km road approach (15 m wide) @ 300.00 per sqm.	2.25
5	Land development cost for the balance area of the land inside the custom bounded area other than the land area proposed.	13.73
6	Security bundh at 5m ACD 9/3 km long)	7.62
7	Construction of road over security bundh (1.8 km long) @ 1.5 Cr per km.	2.70
8	Security boundary wall alongwith concertina at the penphery of the encroachment (3 m high) of 3.27 km @ 13000.00 per m.	4.25
9	Railway connectivity between Marshalling Yard and Loading Bay and extension of Marshalling Yard thereof (2 km at a rate 2.5 crore per km)	5.00
10	Prefeasibility soil test.	0.15
11	Temporary demarcation fencing	0.25
12	Port administrative building (3 storied building with 5000 sq. ft floor area at each floor) with ancillary facilities like garage, fencing, security fgates, garden etc.	3.00
13	Culvert and Drainage network	2.00
A	Total Civil Cost (1 to 9)	80.85
14	Detailed engineering and project supervision @ 7% on A above	5.66
15	Contingency @ 3% on A above	2.43
16	Work contract tax @ 4% on 100% of civil cost (A above)	3.23
17	Miscellaneous cost @ 5% of project cost (A above)	4.04
B	Supervision, Contingency etc. (14 to 17)	15.36
C	Grand Total (A + B)	96.21
	Cost of development per acre (₹ In lakhs)	59.08

- (viii). Taking into account the capital value of land at ₹39.57 lakhs per acre and development cost of ₹59.08 lakhs per acre and by considering a yield of 6%, the monthly rent per 100 square metres of land has been arrived at ₹1219/-.

3.1. The KOPT has proposed to introduce Schedule of Rent for KOPT's land at Haldia Dock – II prepared on the basis of the recommendation of the Committee. The Board of Trustees of KOPT have approved the rate alongwith conditionalities recommended by the Committee vide Resolution No. 92 dated 7 July 2011.

3.2. Accordingly, the KOPT has proposed the following:

(i). Land:

Description of Land	Rate of rent / licence fee per 100 sq. mtrs. per month
Dock Interior Zone (inside custom bonded area) (Bare land)	₹ 1219/-

(ii). Others:

- (a). Charges for using the waterfront abutting Haldia Dock – II land shall be 50% of the scheduled rent/ licence fee of the land i.e. ₹610/- per 100 sq. mtrs. per month.

819
75

(b). Way leave permission fee will be charged as follows:

- (i). For laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric line running on single pole etc way leave charges shall be levied @ ₹1000/- per calendar year or part thereof
- (ii). For laying overhead conveyors and high voltage transmission lines with towers, way leave charges will be charged on the basis of scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.
- (iii). For laying pipelines, way leave charges will be computed on the basis of the above mentioned scheduled rent/ licence fee following the methodology given in the existing Scheduled of Rent of KOPT's land and buildings at Haldia as approved by Tariff Authority for Major Ports for Haldia Dock Complex vide Order No. TAMP/7/2010-KOPT and notified vide No.47 dated 8 March 2011 and the extant land policy guidelines.

(iii). Notes:

- (a). All the rates provided in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this Rent Schedule, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year
- (b). The other terms and conditions of allotment shall be the same as approved by the TAMP for Haldia Dock Complex vide Order No.TAMP/7/2010-KOPT and notified vide No.47 dated 8 March 2011 and the extant land policy guidelines.

4. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the proposal was circulated to the users/ user organisations bodies/ major Coal importers /Iron ore exporters and prospective bidders (as furnished by the KOPT) for seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations bodies/ major Coal importers/ Iron ore exporters and prospective bidders were forwarded to the KOPT. KOPT has responded to the comments made by the prospective bidder.

5. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the KOPT was requested vide our letter dated 19 October 2011 to furnish information/ clarifications on few points. The KOPT vide its email dated 13 January 2012 has furnished its response. A summary of the queries raised by us and the response furnished by KOPT is tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply from KOPT
I	General:	
(i).	The KOPT to confirm that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT with effect from 13 January 2011.	Confirmed
(ii).	KOPT may also confirm that the rate structure proposed by the KOPT is in accordance with end use as reflected in the Land Policy guidelines referred to above.	Confirmed
(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, KOPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.	The present proposal of fixing rate of rent / licence fee is as per the Land Policy Guidelines.

819 5/12-7

(iv).	The tariff filing forms viz., Form – 1, Form – 2A and Form – 2B required to be furnished along with the proposal for revision of the Estate rentals is not found attached with the proposal. The KOPT to furnish the said forms along with the requisite details, duly filled in.	The Tariff filing forms viz. Form-1, Form-2A and Form-2B duly filled up and are enclosed.
(v).	The KOPT has stated that it has obtained possession of about 162.84 acres of land from State Government. In this regard, the KOPT to furnish the actual price paid by KOPT for the said land.	<p><u>In respect of 112.25 acres of land –</u></p> <p>(i) One time payment - ₹15.94 crores (ii) Mutation fees - ₹3.37 lakhs (iii) Annual land revenue payable - ₹ 9.68 lakhs.</p> <p><u>In respect of 50.59 acres of land</u></p> <p>(i) One time payment – ₹6.94 crores (ii) Mutation fees – ₹1.52 lakhs (iii) Annual rent payable – ₹2.02 lakhs</p>
(vi).	The KOPT to quantify and furnish the additional annual revenue estimated to be earned by it from the allotment of land at the Haldia Dock – II by way of levy of the proposed rates. In this regard, it is noteworthy that at the time of disposal of the General Revision proposal of KOPT in November 2010, the additional income estimated to be earned by KOPT from the allotment of land at the Haldia Dock – II had not been anticipated and as such the same has not been factored to arrive at the percentage increase then granted to KOPT. The KOPT is, therefore, to propose suitable adjustments in its existing Scale of Rates approved in November 2010, so as to ensure a revenue neutral position to KOPT.	<p>The instant proposal is for fixation of rates and conditionalities under Section-49 of MPT Act for utilization of land at Haldia Dock-II. In the instant case, as mentioned in the FORM-I, major portion of the land would be utilized by the successful BOT Operators for setting up of port facilities. The remaining portion of the land would be utilized for setting up of utility services like protection bundh, common user railway yards, roads, office, environmental protection measures etc. Besides, some land would also be kept in reserve for future use, commensurate with the growth of Haldia Dock-II.</p> <p>As per the present indication, the award of respective PPP contracts are expected to be made by end of 2012-13. Naturally, 2/3 years would be thereafter required to develop the port facilities etc.</p> <p>Details of revenue income, expenditures as well capital employed pertaining to the instant proposal have been furnished in FORM-2A and FORM-2B respectively.</p> <p>It may be seen that the return on the capital employed based on the income from the estate rentals only is within the 16% allowable return. It being so, approval of the proposed rate would not disturb the revenue neutral position of KOPT.</p> <p>In this regard, it is also clarified that the income, expenditure as well as the capital employed indicated in the said FORM-2A & 2B had not been included by KOPT in the proposal for revision of Scale of Rates and revision of Rent Schedule, recently disposed off by the TAMP.</p>

II	Valuation of Land:	
(i).	<p>Clause 6.3 (1) of the Land Policy guidelines of 2010 prescribes the various factors to be reckoned with for determination of the market value of the port land. It is seen from the proposal that the KOPT has considered the transaction in respect of a land acquired by the Haldia Development Authority (HDA) for setting up power plant by Haldia Energy Limited (a subsidiary of CESC) in areas adjoining Haldia Dock – II, as a relevant transaction for the purpose of assessing the market value of Haldia Dock – II, on the ground that there is neither published ready recknor of land value issued by the Government of West Bengal pertaining to the area in question nor tender rate for a similar transaction for the said region. In this context, the KOPT to furnish the following:</p>	
	<p>(a). Clause 6.3 (1) (a) (ii) of the Land Policy guidelines of 2010 stipulates the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity, as one of the factors for the purpose of assessment of market value of land. Therefore, the KOPT to furnish the average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the vicinity of Haldia Dock – II area.</p>	<p>The proposed rates have been arrived at on the basis of actual transaction of land for industrial purpose having taken place recently in the vicinity of Haldia Dock-II. There is no other similar relevant transaction having taken place in the recent time in areas adjoining Haldia Dock-II.</p> <p>TAMP may refer the report of Pricewaterhouse who undertook land valuation of KOPT's land at Haldia. It may be seen that the said Consultant had to base its report on the transaction of residential land because of lack of transaction relating to industrial purpose. From the residential transaction, the consultant had to derive the probable transaction rates for industrial purpose.</p>
	<p>(b). The reasons as to why the KOPT has not arrived at the market value of the land at Haldia Dock – II by appointing an approved valuer, as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (iv) of the Land Policy guidelines of 2010, to be explained.</p>	<p>TAMP may be aware that the Consultant (Pricewaterhouse) appointed by KOPT for undertaking valuation of KOPT land at Haldia, after examining various alternatives provided in the Land Policy Guidelines could only utilize one factor relating to relevant transaction in the vicinity of port land. The Pricewaterhouse also failed to obtain relevant industrial transaction in the adjoining land and therefore, had to use mathematical models to derive industrial value from residential value.</p> <p>The instant land is located at a remote place. However, there exists a recent transaction relating to industrial purpose which has been utilized by KOPT for assessing the market value of the Haldia Dock-II land for the purpose of proposing scheduled rate of rent / licence fee.</p>

	(c). The copy of the Report of the Committee constituted for assessment of market value of land at Haldia Dock – II attached with the proposal suggests that the total cost of acquisition of land in the vicinity of Haldia Dock – II by the HDA is ₹ 39.56 crores. However, the copy of the document furnished by KOPT in support of the cost of acquisition of 101.97 acres of land by the HDA at ₹39.56 crores is found to be only the estimated cost of acquisition. Therefore, the KOPT to furnish document to reflect the actual cost of acquisition of land by HDA and modify the proposed rates suitably, if necessary.	As per procedure the amount estimated by the State Govt. relating to acquisition of land and placed to the Requiring Body (RB) is the amount actually to be paid by the RB to the State Govt. prior to getting possession of the land. Hence, the amount of ₹ 39.56 crores is the actual amount payable by the RB (HDA).
	(d). From the copies of the document furnished by KOPT in support of the cost of acquisition of land by the HDA, it is seen that an area wise detailed valuation of land has been indicated in Columns 1 to 3 and the total market value of the land is indicated in the column 4. The KOPT to explain as to why a similar type of valuation of land cannot be assessed in respect of land at Haldia Dock – II also	Out of the total of 162.84 acres, 112.25 acres were under the possession of the Housing Department of the State Govt. and the remaining land was vested with the State Govt. Accordingly, State Govt. did not have to go for fresh acquisition of land for Kolkata Port Trust. Therefore, similar type of valuation of land as done for HDA is not possible.
	(e). While finalizing the lease rental revision proposals of some of the Major Port Trusts including KOPT, the Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The KOPT is, therefore, to assess the market value of its landed estate under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.	<p>The item wise details are as follows:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. There is no ready recokoner of the area concerned published by State Govt. 2. There are no tender rates in the area concerned of Haldia Dock-II. TAMP may be aware that M/s. Price Water House in their report of land valuation of KoPT's land at Haldia and Kolkata have indicated that the few tender rates obtained by HDC are not representative for land valuation at the existing location of Haldia Dock Complex. This situation has not changed. 3. KoPT has utilized actual relevant transaction registered in the vicinity of Haldia Dock-II. 4. The reasons for not appointing a Consultant has already been detailed in the foregoing.
	(f). KOPT to confirm as to whether the sole transaction of land mentioned above is representative enough to determine the value of land for the entire area relating to the Haldia Dock – II.	Confirmed. More so because Haldia Dock –II is located just adjacent to the land whose transaction value which has taken place in 2010 and where an industrial unit is to come up.
(ii).	The KOPT has envisaged allotment of the substantial portion of the land at Haldia Dock - II for creation of cargo handling terminals comprising jetties, storage areas, Railway Marshalling Yard, Rake Loading Yard etc. However, the copy of the document furnished by KOPT relating	<p>The Land Policy envisages determination of market value of the land belonging to the port where from rent is to be fixed at 6% yield.</p> <p>The market value of the land has been assessed on the basis of actual industrial</p>

	to the acquisition of land by HDA shows that the said land is for the purpose of small, medium and large scale industries and Railway Corridor. In view of the differences in the end use, the KOPT to explain as to how the transaction relating to the value of the land at HDA can be taken as base to determine the value of land for Haldia Dock – II.	transaction that has taken place in the areas adjoining Haldia Dock-II. On the same, the amount proposed to be spent by KOPT for making it fit for utilization for port purpose has been added. The sum total value has been considered as the market value for assessment of rent. Therefore, KOPT has not merely taken the acquisition cost incurred by HDA for acquiring land for industrial purpose as the base to determine value of land for Haldia Dock – II.
(iii).	In addition, the estimated cost of acquisition of 101.97 acres of land by the HDA at ₹ 39.56 crores is after factoring into account certain exemptions in the value of the land. Further, the estimated value of land also takes into account additions towards value of houses, trees and Pan Baraj, Solatium, vested land value, additional compensation, Barga compensation, removal cost and other administrative and legal charges. In this regard, the KOPT to confirm that the land at Haldia Dock – II would also be eligible for the said exclusions in the value of land, as that of HDA and furnish justification for the additional cost considered in the estimates and relevance of such additional cost for Haldia Dock – II.	As already stated, the land concerned of 162.84 acres was already under possession of State Govt. in a vacant condition for a long time. Out of 162.84 acres, 50.59 acres was vested with State Govt. and the remaining land was acquired by State Govt. long time back. It is not possible to obtain the cost break up from State Govt. for the remaining land of 112.25 acres which it had acquired long time back. KOPT has utilized the recent acquisition cost of HDA in respect of the adjoining land as representative for assessing the market value of Haldia Dock-II land.
III.	Cost For Development off Land:	
(i).	The KOPT to furnish the basis supported by documentary evidence to justify the quantum of the work and the cost of development of each component envisaged to develop the 162.84 acres of land and creation of various common user facilities such as security bundh, approach road, boundary wall, connection railway line Railway Marshaling yard etc. at an estimated cost of ₹ 96.21 crores.	The KOPT has furnished details relating to calculation of cost structure for various items of civil work. (A copy of the Feasibility Report reported to have been attached to the letter as Annex – 2 is not found attached. However, Clause 8.2 of the Feasibility Report furnished by KOPT for its Upfront tariff proposal relating to the PPP projects at Haldia Dock – II, makes a mention about the costs to be incurred by the KOPT to create common user facilities.)
(ii).	KOPT to confirm whether the unit cost of each component of the civil works considered in the estimation of cost structure for civil works to be carried out for development of Haldia Dock – II reflects the prevailing market rates.	The rate analysis is based on current PWD Schedule of rates and prevailing market rates.
(iii).	KOPT to clarify as to whether factoring the development cost of the land for assessment of the lease rentals is in line with the Land Policy guidelines of 2010.	Yes. The Clause 6.3(1) (v) of Land Policy guidelines of 2010 provides that any other relevant factor as may be identified by the port, may be taken into account to determine the value of Port land.
IV	Rentals Proposed for Haldia Dock – II:	
(i).	The KOPT has proposed a uniform rate of ₹1219/- per 100 square metres per month. Clause 63 (1) (e) of the Land Policy Guidelines of 2010 stipulates that	The entire land for Haldia Dock-II has been proposed to be within custom bound area. Therefore, KOPT has proposed one rate of ₹1219/- per 100 sq. mtrs. per

	<p>SQR should vary in accordance with the purpose of the end use of the land, as reflected in the Land Use Plan of the port. The KOPT to, therefore, propose differential lease rentals for the land at Haldia Dock – II, keeping in mind the end use plan of the port. It is noteworthy that the Rent Schedule for land of KOPT at Haldia, also prescribes different rates for Residential Zone, Industrial Zone, Commercial Zone, Dock Interior Zone etc.</p>	<p>month for land at Haldia Dock-II.</p>
(ii).	<p>The KOPT to furnish the basis and the workings to arrive at the proposed way leave charges for essential utility services at ₹1000/- per calendar year.</p>	<p>The existing Schedule of Rent of KOPT's land and buildings at Haldia for such way leave charges is ₹1438/- per calendar year or part thereof. The proposed rate for Haldia Dock-II has been kept on the lower side because of the Greenfield nature of the project at Haldia Dock-II where no essential utility service facility exists as on date.</p>
(iii).	<p>With reference to Way leave charges for laying pipelines, the KOPT has proposed a conditionality that the way leave charges will be computed on the basis of the proposed rent Schedule following the methodology given in the Schedule of Rent of KOPT at Haldia vide Order dated 19 January 2011. It is preferable to have a self-sufficient Schedule of Rent for Haldia Dock – II without the need to refer to the Schedule of Rent of Haldia. As such, the KOPT to propose an appropriate conditionality to govern the levy of way leave charges for pipelines, in line with the conditionality prescribed in this regard in the Schedule of Rent of KOPT at Haldia.</p>	<p>Proposed methodology of computation of way leave charges for pipelines at Haldia Dock-II, in line with that prescribed in this regard in the extant Schedule of Rent of KOPT at Haldia, is given below :</p> <p>" For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged as follows:</p> <p>For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges. For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structure."</p>

(iv).	<p>Apart from allotment of substantial portion of land at Haldia Dock – II for creation of cargo handling terminals to be developed by DBFOT basis through private investment, the KOPT also envisages to make other allotments at the said area. In this context, it is relevant to mention here that the Land Policy Guidelines of 2010 stipulates allotment of land through a competitive bidding process by inviting tenders. It is possible to obtain rates in the tendering/ auctioning which may be more than the Schedule of Rates. In such an eventuality, it may be advisable that the rates of rentals to be fixed now may be readjusted immediately instead of waiting for the expiry of the prescribed validity period of five years for revision of rates. Such adjustment may assume significance since the initial rates are derived not based on proper valuation of concerned lands but by extrapolating the values obtained by HDA for some other lands. Please comment.</p>	<p>KOPT intends to develop the area acquired at Haldia Dock II for creation of port facilities through PPP basis from a virtual Greenfield scenario.</p> <p>The project will require about 3 years from date of signing of Concession Agreement (end of 2012-13). Demand for allotment of land for other purposes will be generated thereafter. By that time, the next revision is expected to be due. Moreover, we have to fix land rent / licence fee at present to prepare the upfront tariff for the proposed DBFOT project. Incidentally, upfront tariff proposal with the proposed land rent / licence fee has already been submitted to TAMP. Therefore, we cannot wait for tender rates to generate for fixing land rent / licence fee in respect of Dock-II land.</p>
V	<p>Conditionalities Governing The Schedule Of Rent For Haldia Dock – II:</p>	
	<p>The KOPT has proposed a general conditionality in its proposed draft Rent Schedule stating that the other terms and conditions of allotment shall be the same as approved by the Authority for HDC vide Order no. TAMP/7/2010-KOPT vide Gazette no. 47 and extant Land Policy Guidelines. However, the conditionalities prescribed vide tariff Order of January 2011 for allotment of land at Haldia includes conditionalities governing the lease or licence fees for the existing leases and licences. However, incase of Haldia Dock – II, it would be a case of allotment of land on fresh lease/ licence basis. Further, conditionalities approved for Haldia is inclusive of conditionalities governing allotment of land inside Dock Interior Zone for storage of import/ export cargo and other than the Dock Interior Zone. In view of the above, it may not be advisable to have a blanket condition stating that the other terms and conditions of allotment as applicable for the Haldia would also apply to Haldia Dock – II. The KOPT is, therefore, to prescribe suitable fresh set of conditionalities, to govern the rates chargeable for the facilities envisaged to be created at Haldia Dock – II.</p>	<p>Fresh set of conditionalities of allotment of KOPT land at Haldia Dock-II have since been prepared and are enclosed for perusal.</p>

6. A joint hearing in this case was held on 25 January 2012 at the Kolkata Port Trust (KOPT) premises. The KOPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the KOPT and the concerned users/ organisation bodies have made their submissions.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The KOPT has acquired 162.84 acres of land from State Government for setting up of Haldia Dock - II. The port has proposed to fence the entire land and treat it as a Custom bonded area. A substantial portion of the land is proposed to be allotted for creation of cargo handling terminals on Design, Build, Finance, Operate and Transfer (DBFOT) basis. Besides, KDPT also envisages to make other allotments at the said area. It is for the said land that the KDPT has filed a proposal for fixing of the lease rentals.
- (ii). The proposed lease rentals for the land alongwith the conditionalities have been recommended by a Committee headed by Chairman, KOPT and consisting of officials of KOPT and representatives from Haldia Development Authority (HDA) and Collector of Purba Medinipore. Further, the proposed lease rentals and the conditionalities have been approved by the Board of Trustees of KOPT.
- (iii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963. The KOPT has confirmed that its proposal is in line with the Land Policy for Major Ports announced by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011.
- (iv). The Land Policy Guidelines clearly lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.
- (v). While according approval to the lease rental proposals of other major ports trusts including KOPT, this Authority had taken a view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. The KOPT was, therefore, advised to re-assess the market values of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.

Reportedly, no ready reckoner for the relevant area is published by the State Government. Tender rates are also not available. It is the position of KOPT that the Consultant engaged by it for carrying out the valuation of KOPT lands at Haldia in its exercise to revise the lease rent/ licence fee for the estates at Haldia earlier, which culminated into the tariff Order dated 19 January 2011, the Consultant could make use of only factors relating to relevant transaction in the vicinity of the port lands after examining the various alternatives contained in the Land Policy Guidelines. The KOPT has also stated that there is no other similar relevant transaction having taken place in the recent time in areas adjoining Haldia Dock-II. It is noteworthy that the KOPT has confirmed that the sole transaction of

acquisition of land by the HDA relied upon by it is representative enough to determine the market value of land for the entire area relating to the Haldia Dock – II.

Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that a Committee headed by Chairman of KOPT has relied upon the said sole transaction and that the proposal of KOPT has the approval of its Board of Trustees and also taking into account the positions that there is no objections from any of the users/ prospective bidders consulted in this case, with regard to the approach adopted by the KOPT, this Authority relies upon the approach adopted by KOPT to base its calculations based on the sole transaction of acquisition of land by HDA.

- (vi). The approach adopted by KOPT in valuation of its land at Haldia Dock – II and to arrive at the proposed lease rentals is summarized below:
 - (a). The HDA has acquired land in the year 2010 in areas adjoining Haldia Dock – II at ₹38.80 lakhs per acre. The KOPT has updated the said value of land by applying 2% escalation per annum to arrive at the value of land as in the year 2011 at ₹39.57 lakhs per acre.
 - (b). Further, the KOPT has estimated the development cost for creation of various common user facilities at ₹96.21 crores in the land at Haldia Dock – II, which works out to ₹59.08 lakhs per acre.
 - (c). Taking into account the capital value of land at ₹39.57 lakhs per acre and development cost of ₹59.08 lakhs per acre and by considering a yield of 6%, the monthly rent per 100 square metres of land has been arrived at ₹1219/- by KOPT.
- (vii). As brought out earlier, the assessed market value of the land has been enhanced by 2% per annum to arrive at the value of the land for the year 2011. Escalating the value of land by 2% per annum is found to be in line with one of the factors listed under Clause 6.3(1)(ii) of the Land Policy Guidelines for assessment of market value of land. Since the year 2012 has already begun, the value of the land as arrived by KOPT as of 2011 is further updated by allowing escalation at 2% per annum for the year 2012 so as to reflect the market value of the land that may prevail during the year 2012.
- (viii). The KOPT has estimated development costs to the tune of ₹96.21 crores, which works out to ₹59.08 lakhs per acre. As seen from the details furnished by KOPT, the development costs is towards creation of various common user facilities such as security bundh, approach road, boundary wall, railway line connectivity, Railway Marshaling yard etc. Concast Infratech Limited (CIL) is of the view that since the KOPT is bound to provide the facilities to the operator, the cost of development and creation of infrastructure should be excluded and only the market value of bare land should be considered in calculation of monthly rent.

The Land Policy Guidelines of 2010 does not explicitly stipulate development cost to be considered for deriving lease rentals. To a query raised in this regard, the KOPT has clarified that development cost falls under the ambit of Clause 6.3(1)(v) of Land Policy guidelines of 2010 which provides that any other relevant factor as may be identified by the port, may be taken into account to determine the value of Port land.

In this connection, it is relevant to mention here that the Feasibility Report furnished by KOPT in relation to its Upfront Projects at Haldia Dock – II clearly mentions that in addition to the civil costs to be incurred by BOT Operators, the KOPT has to invest on some common user facilities essential for the operation of

the proposed BOT terminals at Haldia Dock – II for which the substantial portion of the land is envisaged to be allotted by KOPT. As stated by the KOPT, since the projects are green field projects, the basic facilities may have to be provided by the Licensor port. The Feasibility report also makes a mention about this, as brought out above. In view of the above and keeping in view the clarification furnished by KOPT, the cost of developing the land to provide common facilities is considered alongwith the estimated market value of the bare land as proposed by the port to determine the rentals for the said land.

- (ix). To a query to KOPT, the KOPT has furnished the rate analysis for all cost components for estimation of development cost, except estimates for the work relating to Culvert and Drainage network. The KOPT has confirmed that the rate analysis is based on current PWD Schedule of rates and as per prevailing market rates. For the work relating to Culvert and Drainage network, the KOPT has stated to have determined the amount on a lumpsum basis. The cost of development of each component as furnished by KOPT is relied upon.

The KOPT has not furnished any documentary evidence with regard to the quantum of the work to be undertaken. However, the Feasibility Report furnished by KOPT in relation to its Upfront Projects at Haldia Dock – II, specifies the quantum of each component of work to be undertaken, which is found to be in tandem with the quantum of work considered for estimating development costs.

Further, the estimates of KOPT also capture contingencies, project supervision cost, works contract tax and miscellaneous cost as a certain percentage of the cost which is also considered in the analysis.

- (x). Thus, except for the updation of the value of the land as of the year 2012, no other change is effected in the estimated market value of land and in the development cost as furnished by KOPT. Considering 6% yield on the sum total of the value of the land and the development cost, the rate works out to ₹1229/- per 100 square metres of land. The modified working is attached as Annex - I.

- (xi). This Authority has passed an Order in November 2010 revising the Scale of Rates of KOPT. Since the Order of November 2010 considered the cost position for the period upto 31 March 2013, the validity of the tariff so approved was prescribed till 31 March 2013. Since the additional income estimated to be earned by KOPT from the allotment of land at the Haldia Dock – II had not been anticipated at the time of disposal of the general revision proposal of KOPT in the year 2010, the same had not been factored to arrive at the percentage increase in the rates then granted to KOPT.

As reported by KOPT, major portion of land at Haldia Dock – II would be utilized by the successful BOT Operators for setting up of port facilities, who would be awarded the contracts only by end of 2012-13. Further, the KOPT has stated that demand for allotment of land for other purposes will be generated thereafter only. Since the port would start realizing income from the lands at Haldia Dock – II only from the year 2013-14 onwards, which would fall in the next tariff cycle, no adjustments in the existing Scale of Rates of KOPT approved in November 2010 is found necessary in the current tariff cycle.

- (xii). For using the waterfront abutting Haldia Dock – II, the KOPT has proposed to recover 50% of the scheduled rent/ licence fee. CIL has requested to either eliminate the license fee for the waterfront section or to prescribe it at 25% of the scheduled rent/ licence fee applicable for bare land on the ground that the entire waterfront has to be developed by the operator from the scratch. Development of waterfront area by an operator may not take away the entitlement of the port to levy licence fee for the water front area. Prescription of licence fee for the water area at 50% of the licence fee of abutting land is in line with the stipulation contained in Clause 6.2.2.3 (k) of the Land Policy Guidelines of 2010 and hence approved.

- (xiii). When asked to furnish the basis and the workings to arrive at the proposed way leave charges for essential utility services at ₹1000/- per calendar year, the KOPT has sought to justify the proposed rate citing the rate of ₹1438/- per calendar year approved in respect of Haldia on the ground that the proposed rate for Haldia Dock-II has been kept on the lower side because of the Greenfield nature of the project where no essential utility service facility exists as on date.

In this context it is relevant to mention here that though a rate of ₹1438/- per calendar year or part thereof has been approved by this Authority for Haldia, the KOPT has been advised to come up with a suitable proposal to levy charges based on the distance covered by the telephone and electric lines, as done in respect of Cochin Port Trust (COPT) while approving way leave charges for TV cable lines vide Order dated 16 June 2010. Nevertheless, the proposal of KOPT to levy a lumpsum of ₹1000/- per calendar year or part thereof is approved subject to the condition that the KOPT should come up with a suitable proposal to levy charges based on the distance covered by the utility service lines.

- (xiv). Conditionality prescribing way leave charges for laying pipelines carrying crude oil, POL products and other Liquid cargo over or under the ground is seen to be in line with the formula prescribed for calculating way leave charges for pipelines in case of Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT), COPT, New Mangalore Port Trust (NMPT) and at Haldia itself. Hence the same is approved.
- (xv). Majority of the conditionalities proposed by the Port for the levy of the proposed rent/ licence fee for lands at Haldia Dock – II are found to be similar to the conditionalities prescribed in the Rent Schedule of Haldia approved in January 2011. Further, some conditionalities proposed by KOPT are in line with the provisions contained in the Land Policy Guidelines of 2010. These conditionalities are approved and incorporated in the Rent Schedule of Haldia Dock – II. The other conditionalities proposed by KOPT are discussed in the following paragraphs.
- (xvi). The KOPT has proposed a conditionality to the effect that all the rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the Rent Schedule and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. In this regard, Tamil Nadu Electricity Board (TNEB) has requested to consider an escalation of 2% every three years. As rightly pointed out by KOPT, the Land Policy Guidelines do not permit escalation of Rent once in three years.

As per the Land Policy Guidelines of 2010, the Rent Schedule is subject to revision after every five years. This provision has been incorporated suitably in the Rent Schedule as conditionality.

- (xvii). KOPT has proposed a conditionality to the effect that the lease may be granted for a period not exceeding 30 years as per provisions of the prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Government. In this regard, it may be recollected that the KOPT has stated to treat the land at Haldia Dock – II as custom bonded area. As per the stipulation contained at Clause 6.1.1 (b) of the Land Policy Guidelines of 2010, land inside custom bound area can be allotted on medium term lease basis upto 10 years only. There is no doubt that the KOPT proposes to allot the land at Haldia Dock – II to BOT operators whose licence period is normally for a period of 30 years. However, it is also noteworthy that KOPT envisages making other allotments also at the said area. Therefore, and given the stipulation contained in the Guidelines, this Authority is not in a position to prescribe the term of the lease at variance with the guideline position. In case the KOPT has to allot land inside Custom bonded area for a longer period, the KOPT may have to approach the Government for relaxation in the provision as provided for at Clause 6.7 of the Land Policy Guidelines of 2010.

- (xviii). The KOPT has proposed notes to prescribe an interest rate of 14.25% per annum to be levied on the outstanding dues from the due date of payment. The proposed notes have been modified to reflect the prevailing Prime Lending Rate of State Bank of India at 14.75% plus 2%.
- (xix). As brought out earlier, the KOPT envisages to allot the major portion of the land to the successful BOT operators apart from other allotments. As per the letters dated 29 August 2011 and 20 December 2011 received from the Ministry of Shipping conveying some decisions of the Cabinet Secretariat, sale or long term lease of land belonging to the Government or Government controlled statutory authorities would need specific approval of the Cabinet except the cases of transfer of land from one Central Government department/ Ministry to another.

Further, the Land Policy Guidelines of 2010 are reportedly under review by the Government. The matter has been referred to the Government seeking clarification whether this Authority can proceed with the disposal of the proposals received from the major ports for revision of their estate related charges based on the Land Policy guidelines of 2010. Since the lease rentals incase of Haldia Dock – II lands would have a bearing on the proposal filed by KOPT for fixation of Upfront tariff for the PPP projects envisaged at Haldia Dock – II and keeping in view the priority attached by the Government for quick finalization of upfront cases, the proposal of KOPT for fixation of lease rentals for the lands at Haldia Dock – II is approved in line with the Land Policy Guidelines of 2010. However, if the exercise of review of Land Policy Guidelines of 2010 has an impact on the lease rentals and the conditionalities approved for Haldia Dock – II, the KOPT is advised to come up with a suitable proposal in this regard. Further, the KOPT is also advised to keep in view the directions of the Cabinet Secretariat and Ministry of Shipping regarding long term lease of land at Haldia Dock – II.

9.1. The Rent Schedule for allotment of Land at Haldia Dock – II alongwith the conditionalities is attached as Annex - II.

9.2. The Rent Schedule will become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/11/Exty.]

Annex - I

STATEMENT SHOWING THE CALCULATION OF LEASE RENTALS FOR LANDS OF KOLKATA PORT TRUST AT HALDIA DOCK - II.

Sl. No.	Particulars	Amount in ₹	
		As given by KOPT	As per TAMP
1	Market value of land per acre as per HDA as in 2010.	3879750	3879750
2	Market value of land per acre as in 2011 with 2% escalation	3957345	3957345
3	Market value of land per acre as in 2012 with 2% escalation	3957345	4036492
4	Cost of development per acre	5908254	5908254
5	Total cost per acre (3 + 4)	9865599	9944746
6	Yield @ 6% per annum per acre	591936	596685
7	Monthly Rent per acre (6 / 12 months)	49328	49724
8	Monthly Rent per 100 square metres as proposed by the KOPT (7 / 40.46856 sq. mtrs)	1219	1229

* the final Monthly rental has been rounded off to nearest rupee.

Annex- II**SCHEDULE OF RENT FOR LAND OF KOLKATA
PORT TRUST AT HALDIA DOCK - II.****I. Land**

Description of land	Rate of rent/ licence fee per 100 sq. mtrs. per month
Dock Interior Zone (inside custom bonded area) (Bare land)	₹1229/-

II. Others

A. Charges for using the waterfront abutting Haldia dock -II land shall be 50% of the scheduled rent / licence fee of the land i.e. ₹614/- per 100 sq. mtrs. per month.

B. Way leave permission fee will be charged as follows :

- i) For laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric line running on single pole, etc. way leave charges shall be levied @ ₹1000/- per calendar year or part thereof.
- ii) For laying overhead conveyors and high voltage transmission lines with towers, way leave charges will be charged on the basis of scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.
- iii) For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged as follows:

For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

8/9 56/12-10

III. Notes

- A. All the rates provided in the SoR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this Rent Schedule and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The Rent Schedule is subject to revision every five years.
- B. **Conditionalities for allotment of land:**
- B (i) The allotment of land will be for activities directly related to port operations and / or which aid the port activities and sea trade as per provisions of prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt.
- B (ii) **For allotment of land (other than licensing of land for storage of import/export cargo):**
- B (ii) (A) **Lease:**
1. Lease may be granted for a period not exceeding 10 years as per provisions of prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt. Such allotments may be either on tender basis or for captive use.
 2. In case of leases granted through tender procedure, the accepted tendered rate of lease rent/ upfront premium shall be applicable.
 3. Renewal of leases may be considered on the basis of the prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt.
 4. In case of all leases, subletting [full or partial] may be considered on the basis of the prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt. and if subletting is allowed, the same shall be on recovery of necessary charges thereof.
 5. The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 month's rent or ₹10,000/- whichever higher shall be recovered :-
 - (a) In case of death of the lessee, transfer to the legal heirs or legal successor or representative.
 - (b) Transfer consequential to the order of the Court or as per new Certificate of Incorporation as per Registrar of Companies.
 - (c) Transfer consequential to lessee becoming subject to laws of insolvency or liquidation.

819
40

- (d) Gratuitous transfer to any of the legal heirs due to old age, infirmity or some other valid reasons.
 - (e) Transfer from one Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company to any other Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company.
6. In case of allotment on upfront basis, the upfront premium shall be calculated on the basis of Present Value (PV) of lease rentals for the entire period of lease taking discount rate as 8%. In case of lease of land on upfront basis, ₹1/- shall be charged as annual rent per calendar or part thereof.
 7. Change of use of leased land may be permitted in case such change being in conformity with the land used plan and subject to payment of higher rates for the new usage as existing in the prevailing Schedule of Rent (SoR).

B (ii)(B) Licence :

1. Licence of land may be granted for a maximum period of 11 months, in accordance with the prevailing Schedule of Rent (SoR). KoPT at its discretion may also renew licences. Each renewal shall be treated as a fresh licence. KoPT at its discretion may also allot land on licence basis by inviting tenders.
2. In case of Licences, the rate of licence fee will be enhance automatically as and when the Schedule of Rent (SoR) will be revised upward as per III (A) above.

B(ii)(C) Other conditions :

1. In addition to rent / license fee, the lessees / licensees will be required to pay the following:
 - a. Municipal tax etc. as applicable.
 - b. Electricity charges / water charges at actuals plus 19.25% on the actual amount as overheads, if electricity/ water is supplied from KOPT Sources.
2. The lessees/licensees will also be required to pay and discharge all present and future rates, Service Taxes, Education Cesses, taxes, duties, charges, assessments, outgoings and premium in respect of policy of insurance against any risk whatsoever which are now or may at any time hereafter be assessed, charged or imposed upon or payable in respect of the demised land and/or any factory and/or building or structure erected by the lessees/licensees thereon or the owners or occupiers in

respect thereof except the owners' share of municipal taxes in respect of the demised land.

3 Security Deposit shall be recovered as follows:-

- (a) In case of lease on upfront basis, no Security Deposit shall be recovered.
- (b) In case of lease on lease rent basis, one year's rent shall be kept as non-interest bearing Security Deposit.

The Security Deposit is refundable after completion of lease/license period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

- (c) In case of allotment on licence basis, non-interest bearing security deposit shall be equivalent to 11 month's licence fees. If the period of licence is less than 11 months, then the non-interest bearing security deposit shall be equivalent to the licence fee for the period for which licence is granted.

The Security Deposit is refundable after completion of lease/ license period (without any interest) subject to adjustment of dues/damages.

- 4. Without prejudice to other appropriate action being taken, damages at 3 (Three) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR), will be recovered for encroachment of KoPT's land/building for the first month of encroachment. For the next two months of encroachment, the damages shall be recovered at 5 (Five) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) and hereafter if the encroachment continues, the damages shall be recovered at 10 (Ten) times the respective zonal rate of rent/license fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) for the encroached area.
- 5. In case of leases/licenses, in the event of expiration/ termination/ determination of lease/ licence or forfeiture of lease/licence, if the lessee /licensee continues to occupy the premises unauthorizedly, the lessee or the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation of the premises at three (3) times the prevailing scheduled rate of rent/license fees for the premises concerned, till the vacant possession is obtained.
- 6. (a) in case of lease of land/building on lease rent basis, the annual rent will be recovered in advance in the form of Post Dated Cheques. However, if there be any upward revision of rent due to imposition of new Schedule of

Rent (SoR), etc, supplementary amounts shall be required to be deposited by the lessee for which necessary intimation will be given.

- (b) The rent/licence fee, whether demanded or not, shall be paid by the licensees/ lessees on or before the 15th day of each month succeeding that for which the rent/license fee etc. is due.
 - (c) In case of way leave licenses, the way-leave licence fees, whether demanded or not, shall be paid by the licensees on or before 15th day of the calendar year succeeding that for which licence fee etc, is due.
 - (d) Any other dues, shall be paid by the lessee/ licensee within fifteen days from the receipt of payment notice.
7. In case of default in payment of rent/license fee /compensation and other dues within one month from the due date of payment specified above, interest @16.75% will be charged on the outstanding dues from the due date of payment.

B (iii) For licensing of land for storage of import/export cargo:

The licence of land for storage of import/export cargo may be granted in accordance with the Schedule of Rent without recourse to tender procedure under the following terms & conditions. KoPT at its discretion may also allot land on licence basis by inviting tenders.

1. The licence shall be upto a maximum period of 11 months. KoPT at its discretion may also renew licences. Each renewal shall be treated as a fresh licence. If the licensee requires renewal of the license, an application for renewal must be made to the authority concerned of KOPT well in advance as per prescribed format.
2. The licensee shall utilize the allotted land /covered space for the purpose for which it is licensed. No change in purpose of utilization will be allowed. The space allotted shall also not be subletted/ assigned/transferred.
3. The license is terminable on 7 days' notice on either side. No claim for any compensation whatsoever for termination of the license will be entertained.
4. The licensee shall agree to comply with all rules and directions issued by KoPT from time to time. If the licensee neglects to comply with such rules or directions, the port may terminate the license.

5. The licensee shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Dock Safety or the Department of Explosives or whomsoever concerned in relation to storage of cargo.
6. (i). Cargo stored under a license shall be at the entire risk and responsibility of the licensee. The licensee shall post his own watchman to safeguard the cargo stored at the allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such space by others.

(ii). The licensee shall make his own arrangements to keep the allotted land/ covered space and its surroundings neat, clean and in proper sanitary condition.
7. In addition to payment of license fee as per prevailing SOR, the licensee shall pay municipal tax, if required and as applicable.
8. Security Deposit equivalent to the licence fee for the period for which the licence inside DIZ is granted shall be recovered. The security deposit is refundable after completion of the license period subject to adjustment of dues & damages
9. Encroachment or unauthorized occupation of land and Railway tracks, etc. by the licensee will involve a liability to pay a penalty at the rate of ten times the scheduled licence fee, in addition to the cost of rectification of damages caused to the Port properties. If the licensee fails to remove the cargo from the encroached area in spite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Port at the risk and cost of the licensee and penal licence fee at the rate of ten times the normal rate will be levied on the space occupied by the cargo so removed.
10. After the expiry/termination/ determination/ forfeiture of the licence, if the licensee continues to occupy it unauthorizedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at the following rates till vacant possession is obtained -

First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR
Next 30 days	5 times the rate as per prevailing SOR
Continued unauthorized occupation beyond 60 days	10 times the rate as per prevailing SOR

11. (A) The license fee whether demanded or not shall be paid as per the following due dates of payment: -
 - (a) For period of license exceeding 30 days and which is exact multiple of 30 days: Within seven days of expiry of each 30 days.

- (b) For period of license exceeding 30 days but not exact multiple of 30 days:
 - (i) For the portion of the total license period, which is exact multiple of 30 days: Same as (a) above.
 - (ii) For the balance period of the license which is not exact multiple of 30 days: Within seven days of expiry of the balance period.
 - (c) For period of license less than 30 days: Same as (b)(ii) above.
- (B) In case of default in payment of rent / licence fee / compensation and other dues within one month from the due date of payment specified above, interest @ 16.75% will be charged on the outstanding dues from the due date of payment.
12. The licence fee will be charged from the date of handing over possession of the land and occupation of actual area of the land to be found on demarcation by the licensee.
13. The licensee shall not cause any damage to KoPT properties. If, however, any damage is caused, the licensee shall be liable to make good the damages at his own cost and arrangement to the satisfaction of KoPT
14. The minimum area to be licensed to a single licensee will be 1000 square meters.
-